

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 10 Regulación del Régimen Urbanístico aplicable al suelo

1. El régimen urbanístico del suelo corresponde al conjunto de determinaciones del Plan General que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo y las posibilidades de desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones son las que señalan los artículos 95 a 116 de la L2/01.
2. El Plan General, atendiendo estas determinaciones, regula el Régimen del Suelo, definiendo los siguientes aspectos:
 - Las **clases de suelo** que existen en el municipio y las condiciones para su desarrollo.
 - Los **derechos y obligaciones** de la propiedad en cada una de ellas.
 - Los **ámbitos urbanísticos** para efectuar el desarrollo urbanístico.
 - El contenido y aprobación de los **instrumentos que lo desarrollan**.
 - Programación del **desarrollo de los ámbitos**.
 - Los requisitos generales para la **ejecución urbanística**.
 - Las condiciones para su **utilización**.
 - El régimen de las **situaciones preexistentes**.
 - Las **infracciones** y los incumplimientos urbanísticos.
 - Definición de los **bienes y espacios** que se pretenden preservar
3. Tiene en cuenta la función social de la propiedad, delimitada por el contenido legal al que se ha aludido, y, por tanto, prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística con el respeto al justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas que se derivan del planeamiento.
4. En todas las clases y categorías de suelo serán de aplicación los procedimientos ambientales establecidos en la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado y el Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado.

Art. 11 Clasificación urbanística del suelo

1. El Plan General de Ordenación Urbana divide el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, tal y como establece el artículo 92 de la L2/01, en las siguientes Clases de Suelo:
 - Suelo Urbano
 - Suelo Urbanizable
 - Suelo Rústico

Capítulo II-2 Régimen del suelo urbano

Art. 12 Concepto y definición.

1. Constituyen el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos por el artículo 95 de la L2/01.
2. El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafadas en los Planos de Clasificación como Suelos Urbanos.

Art. 13 Clases de suelo urbano

Su pormenorización distingue, conforme regula el artículo 95 de la Ley2/01, los siguientes tipos:

1. **Suelo Urbano Consolidado:** corresponde a los terrenos que tienen su urbanización consolidada, y pueden ser:

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 20

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- a) **Suelo finalista:** es el suelo que tiene carácter de “solar” y permite su edificación directa en desarrollo de las Ordenanzas de aplicación del suelo que regulan como normas particulares, conforme a la calificación que les asigne el Plan.
 - b) **Suelo sujeto a mejora o transformación:** es el suelo, que aun estando consolidado, se prevé su transformación urbana con cambios en la tipología o usos y la necesidad de definir los volúmenes edificables y el señalamiento de alineaciones y rasantes. Este tipo de suelo está sujeto a la redacción de un estudio de detalle.
2. **Suelo Urbano No Consolidado:** corresponde a terrenos que carecen de toda o, de parte de la urbanización, y pueden estar en la situación de:
- a) **Actuaciones Remitidas:** son aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado que delimita el presente Plan General para su desarrollo de ordenación previo Plan Parcial, Plan Especial y/o Estudio de Detalle, para su ejecución mediante Proyectos de Obras o de Urbanización, o para su gestión mediante Proyectos de Gestión.
 - b) **Actuaciones Incorporadas:** Corresponden a aquellos ámbitos que se han desarrollado a través de instrumentos de planeamiento de detalle y proyectos de gestión y de urbanización, que ya han sido aprobados conforme las Normas Subsidiarias anterior, y que se encuentran en proceso de urbanización y que, por no haber completado la urbanización en su integridad, tienen la consideración de no consolidado, pero que continúan su desarrollo de acuerdo con las determinaciones aprobadas anteriormente.
3. El conjunto del suelo urbano se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los Planos, y se regula de forma particular para cada zona en que se divide el suelo en las Ordenanzas del suelo urbano de estas Normas, reflejándose los detalles de cada ámbito en las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas. Es también de aplicación la normativa del Catálogo de Bienes a Proteger.

Art. 14 Aprovechamiento urbanístico

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el conjunto de usos lucrativos permitidos por el planeamiento, cuantificados en función del uso y la intensidad previstos por aquél.
2. Las distintas clases de aprovechamiento son las que quedan establecidas en el Capítulo II de la L2/01.

Art. 15 Derechos de los propietarios de suelo urbano

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tendrán derecho a edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico una vez completada su urbanización y cumplidos los deberes a que se refiere la vigente L2/01.
2. Los promotores de terrenos en el suelo urbano no consolidado tendrán derecho a su consolidación y posterior edificación en las condiciones y requisitos que en cada caso establezca la Ley y el planeamiento urbanístico una vez cumplidos los deberes a que se refiere la vigente de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, o normativa que la sustituya.

Art. 16 Deberes de los propietarios de suelo urbano

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán cumplir los deberes a que se refiere el artículo 98 de la L2/01.
2. Los promotores de terrenos en el suelo urbano no consolidado deberán cumplir los deberes a que se refiere el artículo 100 de la L2/01.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 21

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Capítulo II-3 Régimen del suelo de los núcleos tradicionales

Art. 17 Concepto y definición.

1. Los núcleos tradicionales así calificados por el planeamiento conforme a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 9/1994 de 29 de septiembre (actualmente derogada por la L2/01), reguladora de los usos del medio rural, tendrán la consideración de suelo urbano, aplicándoseles el régimen de los pequeños municipios previsto en el Capítulo VII del Título III de esta Ley.

Capítulo II-4 Régimen del suelo urbanizable

Art. 18 Concepto y definición.

1. Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos, que de acuerdo con lo señalado en el artículo 103 de la L2/01, podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el propio Plan, incluyendo en esta categoría de suelo aquellos terrenos que se desarrollan con arreglo al planeamiento anterior y no han alcanzado el carácter de suelo urbano por no haber consolidado su urbanización.
2. El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafiadas en los Planos de Clasificación como Suelos Urbanizables.

Art. 19 Delimitación.

1. Las áreas de suelo urbanizable son las grafiadas en los planos y los parámetros fundamentales para las mismas son los indicados en las fichas.

Art. 20 Criterios de categorización.

- **Suelo Urbanizable Delimitado.** Las determinaciones de estos suelos son las establecidas en el artículo 48 de la L2/01

Art. 21 Derechos de los propietarios de suelo urbanizable

1. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado para el que el presente Plan General haya adelantado las condiciones propias del planeamiento parcial tendrán derecho a edificarlos una vez completada la urbanización y cumplidos los siguientes deberes:
 - Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de las obras de urbanización o edificación.
 - Ceder gratuitamente al Municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
 - Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el presente Plan, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión a los sistemas generales.
 - Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al porcentaje establecido por la vigente Ley Autonómica L2/01 del aprovechamiento medio del sector o sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación.
 - El Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.
 - Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca la ley o se deriven del presente Plan General.
2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado para los que este Plan General no haya adelantado las condiciones propias del planeamiento parcial no podrán ser objeto de obras de urbanización hasta tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 22

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3. Los propietarios de estos terrenos tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos con arreglo a su estricta naturaleza rústica, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos, sin que puedan realizarse en ellos más que construcciones o instalaciones vinculadas a obras públicas o infraestructuras y actuaciones de interés público. Podrán, asimismo llevarse a cabo en esta categoría de suelo usos y obras provisionales con arreglo a lo previsto en el artículo 107 de la L2/01.
4. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado para el que se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial tendrán derecho a la urbanización y edificación de los mismos en los términos previstos en el epígrafe 1 del presente artículo.
5. Hasta tanto no se produzca la aprobación del correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable residual se aplicarán a esta categoría de suelo el régimen establecido en el artículo 113 de la L2/01 para el suelo rústico de protección ordinaria, permitiéndose, por tanto, la implantación de las instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas o ganaderas, sin que puedan construirse en el mismo nuevas edificaciones residenciales con el fin de no condicionar el futuro desarrollo de este suelo. Sin perjuicio de la prohibición establecida en este epígrafe para la construcción de nuevos edificios de uso residencial, estará permitida en esta clase de suelo la rehabilitación de estructuras tradicionales con muros de piedra existentes con el fin de destinarlas a la creación de alojamientos turísticos en medio rural, en cuyo caso deberá acompañarse el proyecto de la documentación que acredite dicho destino con arreglo a la normativa sectorial aplicable.
6. En el caso de existir, dentro del suelo urbanizable, terrenos susceptibles de acoger explotaciones forestales, en tanto no se apruebe el plan parcial que la ley exige, el titular de los suelos usará el terreno conforme a su naturaleza rústica y podrá destinarlo a fines forestales. En estos casos, será de aplicación de la vigente Ley de Montes en toda su extensión, incluyendo el régimen de usos y aprovechamientos establecidos en la misma, así como el régimen de autorizaciones previas establecido en función del tipo de aprovechamiento que se desarrolle.

Art. 22 Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbanizable deberán cumplir los deberes a que se refiere el artículo 106 de la L2/01 o normativa que le sustituya o modifique.

Capítulo II-5 Régimen del suelo rústico

Art. 23 Concepto y definición.

1. Suelo rústico es el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
2. El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate, asumiendo el Plan de Ordenación las protecciones específicas derivadas de legislaciones sectoriales y, por lo tanto, con remisión estricta a su cumplimiento como regulación urbanística a lo señalado por dichas legislaciones.

Art. 24 Criterios de clasificación.

1. Por sus características naturales y legislativas, se establecen dos categorías de Suelos Rústicos:
 - Suelos Rústicos de Especial Protección (SREP)
 - Suelos Rústicos de Protección Ordinaria (SRPO)

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 23

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 25 Suelos Rústicos de Especial Protección

1. Tendrán la condición de suelo rústico de especial protección los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:
 - Que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
 - Que sean clasificados como tales por el Plan General de Ordenación por ser necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.

Art. 26 Suelos rústicos de Protección ordinaria

1. Tendrán la consideración de suelo rústico de protección ordinaria los terrenos a los que, no reuniendo los requisitos y características del artículo anterior, el Plan General les reconozca tal carácter con objeto de preservarlos de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral.

Art. 27 Derechos de los propietarios de suelo rústico

1. Los propietarios de suelo clasificado como Suelo Rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 112 a 116 de la L2/01.

Art. 28 Limitaciones de los propietarios de suelo rústico

1. Los propietarios de suelo clasificado como Suelo Rústico no podrán dividir, segregar o fraccionar los terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la L2/01, en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.
2. Los propietarios de terrenos en Suelo Rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos.

Art. 29 Usos y actividades en suelo rústico

1. En el Suelo Rústico sólo se permitirán los actos, obras, instalaciones y edificaciones regulados en los artículos 112 al 116 de la L2/01.
2. Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dichos artículos, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaren prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.
3. Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios en Suelo Rústico, al borde de carreteras de la red estatal o autonómica, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 600 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y, en ningún caso, superarán los 3,00 m. de altura ni los 5,00 m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.
4. Se admitirán las instalaciones de usos de servicios de infraestructuras de acuerdo con lo estipulado en la vigente ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, o normativa que la sustituya.
5. En el resto del Suelo Rústico queda prohibida la instalación de carteles.

Art. 30 Limitación de apertura de caminos

1. Se conservarán los caminos rurales existentes. Se prohíbe a los particulares la apertura de caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola previstas en la legislación sectorial, o los expresamente contemplados como vías pecuarias.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 24

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

2. Accesos desde carreteras. Las construcciones e instalaciones (incluso la modificación de las existentes) a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de carreteras, y en lo referente a nuevos accesos a las mismas, precisarán (con anterioridad a la autorización del uso o consumo) el informe y autorización de la Administración de Carreteras correspondiente.
3. Precisan autorización previa las construcciones o instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las citadas carreteras, accedan a ellas utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso, lo que implicaría el cierre del acceso de no ser recabada de dicha Administración, en respuesta a solicitud del interesado, la correspondiente autorización -o informe favorable, en su caso para el acondicionamiento del mismo.

Capítulo II-6 Régimen de los sistemas generales y locales

Art. 31 Ámbito de aplicación

1. Constituyen los Sistemas Generales aquellos terrenos del municipio que tienen el carácter de elementos fundamentales del territorio por constituir la base de la estructura general y orgánica del municipio destinados a red viaria, zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos e infraestructuras de titularidad pública, que el Plan General establece de utilización general para todo el municipio.

Art. 32 Clasificación de suelo de los sistemas generales

1. Los sistemas generales pueden clasificarse como:
 - a) **Sistemas Generales Consolidados:** Corresponden a aquellos Sistemas Generales existentes y ejecutadas en su totalidad, cuya clasificación sólo puede ser urbana o rústica.
 - b) **Sistemas Generales sin Adscripción:** Corresponden a aquellos Sistemas Generales que el Plan General prevé que su obtención se realice de forma independiente a los desarrollos de las actuaciones urbanísticas programadas, por el sistema de expropiación.
 - c) **Sistemas Generales con Gestión en Tramitación:** Corresponden a aquellas redes que en el momento de formulación del Plan General están en proceso de obtención, ya sea por expropiación o por convenio.
 - d) **Redes Adscritas:** Corresponde a aquellas redes generales que en virtud de las determinaciones de estas Normas o por convenios anteriores, se adscriben a las diferentes clases de suelo a los efectos de su obtención y que quedan vinculados por lo tanto al desarrollo de los ámbitos del suelo urbano o urbanizable en cada caso, siendo como consecuencia de ello denominados:
 - Redes Adscritas al Suelo Urbano
 - Redes Adscritas al Suelo Urbanizable

Art. 33 Sistemas Generales del Plan General

1. El conjunto de Sistemas Generales se cuantifican en la Memoria, se reflejan gráficamente en el plano de clasificación del suelo y se regulan en función de su clasificación de forma particular para cada clase de suelo en estas Normas y en las Fichas de Ordenación y Gestión.

Art. 34 Obtención de los sistemas generales. Terrenos destinados a dotaciones locales

1. Los terrenos destinados a Sistemas Generales se adscriben a los efectos de su obtención al suelo Urbano o Urbanizable, pudiendo obtenerse también por la simple declaración de utilidad pública mediante expropiación, conforme prevé la legislación urbanística vigente.
2. Los sistemas de obtención de dichos sistemas generales pueden ser:
 - **Permuta:** Los terrenos destinados a Sistemas Generales y/o Locales, podrán obtenerse mediante permuta de terrenos que prevea la legislación urbanística
 - **Ocupación:** Se entiende por ocupación directa para obtener los terrenos para los Sistemas Generales y Locales de fondos públicos, al reconocer a su titular el derecho a utilizar el sitio al que está conectado, según lo establecido en la legislación urbanística

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 25

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Capítulo II-7 Régimen de las situaciones preexistentes

Art. 35 Tipo de situaciones preexistentes

1. Edificios Inadecuados. Todos aquellos edificios existentes que no se ajusten a las alineaciones oficiales o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, se considerarán con carácter general como “edificios inadecuados”.
2. Quedan excluidos de este carácter de inadecuados aquellos edificios que cuenten con anterioridad a la publicación de estas Normas, con licencias y autorizaciones, otorgadas por cualquiera de las Administraciones competentes en esa materia.
3. Edificios, o Instalaciones o Usos Fuera de Ordenación. Tendrán el carácter de situaciones de “fuera de ordenación” los edificios e instalaciones, elementos específicos, usos o similares, a los que el Plan de Ordenación otorgue específicamente esta condición, de forma individualizada, por considerar de interés su desaparición, y a todos aquellos edificios inadecuados que queden afectados por alguna disposición legal de carácter sectorial que impida su legalización, o que estén afectados por el desarrollo de algún Plan Sectorial, o que estén clasificados como Sistema General en el presente Plan de Ordenación, aún cuando no se detallen de forma individualizada.
4. Actuaciones Ilegales. Cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, en las que se hayan iniciado expedientes de infracción, y por tanto que aún no haya operado la prescripción en la forma que se establece en los artículos 221, 225 de la L2/01, tendrá automáticamente la consideración de “edificación ilegal”.
5. Tendrán también el carácter de edificios, instalaciones o usos ilegales, aquellos a los que el Plan de Ordenación otorgue esta condición de forma individualizada y motivará ‘de facto’ la apertura de expediente de disciplina urbanística.

Art. 36 Exigencia de legalización de las edificaciones, instalaciones y usos inadecuados

1. Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se acogerán a lo establecido en el Capítulo II del Título V de la L2/01.
2. Los edificios, instalaciones o usos, que sean inadecuados total o parcialmente, que no tengan la consideración de “fuera de ordenación” deberán legalizarse en el plazo máximo de dos años a partir de los tres meses posteriores a la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan General, presentando la solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre que no concurren circunstancias que afecten a incumplimientos del Código Civil, pues comportarán de forma automática la consideración de “fuera de ordenación” descrita en el apartado anterior.
3. A fin de proteger el interés de los colindantes, se establece un periodo de tres meses a partir de la publicación del Plan General para denunciar cualquier edificación inadecuada que se considere impropio su legalización, y será el Ayuntamiento el que determine finalmente esta posibilidad.
4. Según el tipo de obra, uso o instalación de que se trate, se presentará los correspondientes proyectos y solicitudes de legalización, debiendo abonarse además de su correspondiente licencia, la indemnización que proceda a la Administración, un canon urbanístico compensatorio equiparable a una sanción por cantidad igual a la que resulte de aplicar la tasa y el impuesto establecido para su licencia.
5. Todas las edificaciones inadecuadas que no lleguen a cumplir esta exigencia de legalización en el plazo fijado, pasarán a tener la consideración urbanística de edificaciones “fuera de ordenación”. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar expresamente la calificación de fuera de ordenación para aquellos edificios que tengan el carácter de inadecuados y se demuestre de oficio o a través de terceros claros perjuicios para el ordenamiento urbanístico del municipio.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 26

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 37 Obras permitidas en los edificios calificados fuera de Ordenación

1. En los edificios considerados “fuera de ordenación”, sólo podrán realizarse obras de conservación, consolidación y rehabilitación, actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad y conservación del inmueble, así como la corrección del impacto de las instalaciones para su integración en el medio urbano con respecto de la integridad del dominio público.
2. Podrán autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la legislación vigente, siempre que se adopten de forma previa o simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar los conceptos mencionados en el párrafo anterior.
3. En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones si estuviese prevista por la Administración su demolición, o adquisición en un plazo inferior o igual a 15 años, por su situación en suelo no urbanizable en el que se señale expresamente que son susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de tiempo, o porque el Ayuntamiento decida extender incluso con posterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación esta consideración a determinados edificios inadecuados de forma expresa o de forma automática por no cumplirse las condiciones de legalización.
4. No podrán realizarse ampliaciones de volumen o de la superficie edificada de la edificación existente, ni instalar en edificios no residenciales servicios sanitarios propios del uso residencial, ni utilizarlos para pemoctar en condiciones analógicas a los usos residenciales, tampoco se autorizarán obras de reestructuración ni cambio de uso.

Art. 38 Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación

1. En estos edificios se autorizarán las obras y usos de la nueva regulación del Plan de Ordenación, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

Art. 39 Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima

1. Aquellas parcelas con superficies inferiores a la parcela mínima exigida por las Ordenanzas Particulares, podrán materializar su aprovechamiento siempre y cuando quede fehacientemente acreditado que su condición era anterior a la aprobación del presente PGOU.
2. Lo anterior no será de aplicación en las parcelas situadas en suelo rústico que se regirán por su normativa específica recogida en la legislación vigente y en las presentes NNUU.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

TÍTULO III Desarrollo del Plan General

Capítulo III-1 Desarrollo del Plan General

Art. 40 Determinaciones de carácter general

1. El Plan General establece, donde procede, los instrumentos de planeamiento que deben desarrollarlo, así como sus determinaciones de planeamiento y plazos de ejecución.
2. El Plan General establece, en determinados casos, la obligatoriedad de la iniciativa privada en la elaboración de los instrumentos de planeamiento que deben desarrollarlo. El incumplimiento por parte de la iniciativa privada o pública no municipal de los plazos previstos en el Programa para desarrollo del Plan faculta al Ayuntamiento para asumir subsidiariamente el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento en el ámbito en que se haya producido el incumplimiento.
3. Cuando razones de conveniencia y oportunidad así lo aconsejen, podrán delimitarse ámbitos para la redacción de planes especiales y otros instrumentos definidos en este capítulo.
4. Los planes especiales que se delimiten con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General y que desarrollen suelo de sistemas generales, serán de iniciativa pública. Los planes especiales de reforma interior serán, preferentemente, de iniciativa pública.
5. Los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución, podrán tramitarse paralela o simultáneamente.

Art. 41 Definiciones

1. A los efectos del desarrollo urbanístico el Plan de Ordenación se delimitan los siguientes ámbitos urbanísticos:
 - a) **Sector.** Corresponden a los ámbitos propios de la ordenación detallada en el suelo urbanizable a efectos de su desarrollo.
 - b) **Ámbito de Equidistribución.** El Plan General define el aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación delimitadas por el mismo. Los Planes Parciales definirán el aprovechamiento de las unidades de actuación cuando éstas no vengan delimitadas por el planeamiento general, respetando en todo caso la ponderación y usos fijados por dicho Plan General.
2. Con esta denominación y según la globalidad de los usos y la pormenorización en su caso, se concretan ámbitos de mayor o menor tamaño.
 - a) **Unidad de Actuación.** Es el ámbito de actuación delimitado por el Plan a efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano o urbanizable, con objeto de permitir la distribución justa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, sin perjuicio de las posteriores delimitaciones que con esta misma denominación efectúen los planeamientos parciales que desarrollen el Plan de Ordenación.
 - b) **Actuación Aislada.** Corresponde a un ámbito reducido de suelo que requiere de una actuación independiente para que adquiera titularidad pública por interés general del municipio y complete en su caso la urbanización.

Art. 42 Condiciones de desarrollo

1. Cualquier utilización de los terrenos, según su clasificación urbanística y las condiciones particulares que se regulan para cada clase de suelo, requiere formular y aprobar diferentes instrumentos ya sean de ordenación, gestión, ejecución o edificación, que se aplican sobre los ámbitos urbanísticos concretos que define el Plan General.
2. El desarrollo del Plan General podrá realizarse, según los casos, mediante:
 - Figuras de planeamiento.
 - Proyectos de gestión urbanística.
 - Instrumentos de ejecución.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 28

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 43 Instrumentos de planeamiento

1. Las figuras de planeamiento incluyen:
 - Planes Parciales
 - Planes Especiales
- Las figuras complementarias de planeamiento incluyen:
 - Estudios de Detalle
 - Ordenanzas Urbanísticas
 - Proyectos de Urbanización
 - Catálogos
2. Las figuras de planeamiento no tienen capacidad de alterar el aprovechamiento urbanístico pero sí de definir y precisar elementos urbanísticos y/o calificaciones de suelo con sujeción al Plan General. Su aplicación, alcance y contenido se ajustarán a lo establecido por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.
3. Los planes parciales y los planes especiales incluirán un documento técnico denominado Análisis de Impacto e Integración Paisajística vinculante ambientalmente para la ordenación, de acuerdo con la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Este Análisis de Impacto e Integración Paisajística deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas de la correspondiente evaluación ambiental estratégica.
4. Los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización que desarrollen los sectores de uso productivo deberán incorporar y definir expresamente el tratamiento de borde, incluyendo pantallas arbóreas y espacios verdes previstos para el apantallamiento o integración paisajística, de modo que el tratamiento de la urbanización, edificación, vegetación y ajardinamiento, cierres y mobiliario urbano, sea congruente con el objetivo de integración de la ordenación.

Art. 44 Plan Parcial

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y edificación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, plasmando el principio de equidistribución y desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios Sectores completos.
2. No podrán aprobarse Planes Parciales sin la previa existencia de un Plan General de Ordenación Urbana, al que aquéllos están jerárquicamente subordinados y cuyas determinaciones no podrán modificar, con la única excepción de lo previsto en el apartado 2 del artículo 44 de la L2/01.
3. Su contenido se ajustará a lo exigido por la normativa vigente. En particular, si no estuviera determinado en el Plan General de Ordenación que desarrollan, delimitarán unidades de actuación, fijarán el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, asignarán usos, intensidades, tipologías y densidades máximas, con expresión concreta de los usos predominantes y del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.
4. Contendrán también una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y podrán precisar o prever, al menos con carácter indicativo, los plazos de ejecución, con especial referencia al del cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación.
5. La escala de la documentación gráfica incluida en los documentos permitirá redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones.

Art. 45 Plan Especial

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento podrá asimismo formular Planes Especiales con las siguientes finalidades:
 - a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones.
 - b) Sistema de espacios libres públicos y equipamiento comunitario.
 - c) Reforma interior en suelo urbano.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 29

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- d) Saneamiento de las poblaciones.
- e) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Art. 46 Estudio de Detalle

1. Instrumento de planeamiento urbanístico, que tiene, entre otros objetivos, concretar la ordenación detallada en suelo urbano, o modificar la existente.
2. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal.
3. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:
 - Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieran establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 del artículo 61 de la L2/01.
 - Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de detalle.

El contenido de los estudios de detalle estará a lo dispuesto en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

Cuando se modifique la disposición de volúmenes deberá aportarse al menos un estudio comparativo de edificabilidades resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General y las que se obtienen del Estudio de Detalle.

Art. 47 Ordenanzas urbanísticas

1. Con independencia de las Ordenanzas contenidas en los Planes, y al margen de ellas, el Ayuntamiento podrá regular por este medio los aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones y, en particular, las fachadas, carteles, patios y espacios visibles, así como las condiciones higiénico-sanitarias y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales. Todo ello en términos compatibles con el planeamiento, al que no pueden modificar por sí solas, y siempre que la regulación no afecte a las condiciones de edificabilidad y destino del suelo que aquél contemple.
2. En ausencia de Plan General las Ordenanzas municipales pueden, además, completar las normas de aplicación directa previstas en la Ley y, en su caso, desarrollar o reforzar las Normas Urbanísticas Regionales respetando sus contenidos mínimos, que no pueden alterar o reducir.

Art. 48 Proyecto de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica y posibilitar la realización material de las determinaciones de los Planes. Constituyen instrumentos de desarrollo del planeamiento que no podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación. Deberán limitarse a detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
2. Su ámbito principal de actuación serán las obras de urbanización tales como pavimentación de calzadas, vialidad, redes de servicios, abastecimiento de aguas, alcantarillado, redes de energía y comunicaciones, alumbrado público, jardinería y otras análogas.
3. No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
4. La documentación necesaria será una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 30

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 49 Catálogo

1. De acuerdo con lo previsto en el párrafo d) del apartado 1 del artículo 44 de la L2/01 y a los efectos de proteger edificios, espacios o elementos arquitectónicos o naturales que deban ser conservados, el planeamiento municipal incluirá un catálogo comprensivo de ellos y las medidas de protección específicas y diferenciadas que procedan a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

Capítulo III-2 Instrumentos de gestión.

Art. 50 Objeto y finalidad

1. Las normas que regulan la gestión urbanística tienen por finalidad garantizar la ejecución de las previsiones del Planeamiento, el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del mismo y establece los canales para garantizar que la comunidad participe de las plusvalías que generan los usos urbanísticos.
2. La ejecución de los planes para desarrollar los procedimientos establecidos en la legislación y la planificación urbana del presente Plan General.
3. Tienen por objeto el soporte parcelario necesario para materializar determinaciones del planeamiento.

Art. 51 Competencias

1. El desarrollo y aplicación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de particulares de acuerdo con las disposiciones de la legislación vigente y estas urbanas Normas.
2. La Comunidad Autónoma podrá participar también en la ejecución, dentro de las facultades conferidas por la planificación de la legislación de la ciudad y sus habilidades.

Art. 52 Sistemas de actuación

1. Los sistemas de ejecución del planeamiento por zonas integradas en unidades completas de actuación serán los siguientes:
 - a) Sistema de Compensación.
 - b) Sistema de Cooperación.
 - c) Sistema de Expropiación.
 - d) Sistema de Concesión de obra urbanizadora.
2. En la aplicación de cualquiera de los sistemas se estará a lo establecido por los artículos 149 a 176 de la L2/01 y lo dispuesto en las presentes Normas.
3. El sistema de ejecución será:
 - a) El que señala el Plan General.
 - b) El que señalen los planes parciales o planes de reforma interior con sujeción, en todo caso, a lo que al efecto determine el Plan General o la figura de desarrollo de planeamiento a que estuviesen supeditados.
 - c) El que, en ausencia de lo anterior, o como modificación justificada de ello, se fije mediante el procedimiento establecido por el artículo 146 de la L2/01.
 - d) El de expropiación, en los casos en los que así se derivase de la Ley del Suelo, por incumplimiento de plazos, u otras obligaciones, o por otras circunstancias.
4. A efectos de lo expresado en el punto c) anterior, se considerará como sistema de actuación preferente:
 - a) En suelo urbano; el sistema que expresamente señale el Plan General, en su caso, y en defecto de ello, el de cooperación. La aplicación de otro sistema deberá justificarse con remisión expresa a lo dicho en el artículo 148 de la Ley 2/01.
 - b) En suelo urbanizable, el sistema de compensación.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 31

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

5. Sin perjuicio de lo establecido en los puntos anteriores, en cualquier momento el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución directa y anticipada de dotaciones locales y/o viarias, incluidas en unidades de ejecución y/o áreas específicas, mediante expropiación u ocupación directa, siempre que el interés público motivase el adelantamiento de la actuación.

Art. 53 Sistema de Compensación

1. La ejecución de planeamiento mediante el sistema de compensación se ajustará a lo dispuesto al respecto por la legislación vigente con las siguientes mayores precisiones:
- Se considerará al Ayuntamiento automáticamente incorporado a la Junta de Compensación, aun cuando no curse notificación expresa al respecto, siempre que fuese titular de terrenos patrimoniales que hubieran de participar en el aprovechamiento.
 - El Ayuntamiento adquirirá las obligaciones derivadas de las cesiones de aprovechamientos únicamente cuando dichas cesiones se formalicen y adquieran plena validez y eficacia.

Art. 54 Sistema de Cooperación.

1. La ejecución de planeamiento mediante el sistema de cooperación se ajustará a lo dispuesto al respecto por la legislación vigente.
2. Se considerará innecesaria la reparcelación de un ámbito cuando se den simultáneamente las condiciones siguientes:
- Las parcelas o ámbitos que resulten tras deducir los espacios viarios o dotacionales de cesión obligatoria, cumplan las condiciones de dimensión, forma o superficie aplicables a las parcelas en función de la calificación pormenorizada que les correspondiese.
 - Tuviese un aprovechamiento urbanístico materializable no superior en más de un 15% al que les correspondería en función del área de reparto.
 - Cumpliesen, con carácter previo a la reparcelación, los requisitos que respecto a aprovechamientos materializables y susceptibles de apropiación se establecen en los artículos 187 a 190 de la L2/01.

Art. 55 Sistema de Expropiación.

1. La ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación se ajustará a lo establecido por los artículos 171 a 176 y concordantes de la L2/01.

Art. 56 Elección de los sistemas de actuación

1. El municipio elegirá el sistema de actuación aplicable, teniendo en cuenta las características y complejidades de la iniciativa de desarrollar, los medios con que cuenta, la colaboración de la iniciativa privada y otras circunstancias que concurran.

Art. 57 Actuaciones Asistemáticas

1. En suelo urbano, de conformidad con los artículos 185 y siguientes de la L2/01, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los remitidos por el Plan se realizarán mediante actuaciones asistemáticas reguladas en el capítulo III del Título IV de la L2/01.

Art. 58 Derechos de tanteo y retracto

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en que las transmisiones onerosas de terrenos o edificios quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
2. La delimitación de áreas de tanteo y retracto establecerá los bienes inmuebles sujetos al ejercicio de dichos derechos, así como el plazo de duración del ejercicio de los derechos.
3. La delimitación de áreas, el procedimiento de ejercicio de los derechos, y sus efectos, se atenderá al contenido de los artículos 292 a 298 de la L2/01.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 32

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Capítulo III-3 Instrumentos de ejecución.

Art. 59 Instrumentos de ejecución.

1. En relación al presente Plan General, su ejecución material se llevará a efecto mediante los siguientes Proyectos:
 - Proyectos de Urbanización.
 - Proyectos de Obras de Urbanización.
2. Se diferencian cada uno de ellos según el alcance de las obras, correspondiendo los primeros a proyectos que contienen la totalidad de los servicios y que por su dimensión deben ser tramitados conforme se señala más adelante, y los segundos a proyectos de características parciales para ámbitos de escasa entidad que por estas circunstancias no requieren documentación su tramitación específica.

Art. 60 Proyectos de urbanización, objeto y contenido

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica y posibilitar la realización material de las determinaciones de los Planes. Constituyen instrumentos de desarrollo del planeamiento que no podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación. Deberán limitarse a detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Su ámbito principal de actuación serán las obras de urbanización tales como pavimentación de calzadas, vialidad, redes de servicios, abastecimiento de aguas, alcantarillado, redes de energía y comunicaciones, alumbrado público, jardinería y otras análogas.
2. No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
3. Comprenderá una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Art. 61 Aprobación de los proyectos de urbanización.

1. Según lo establecido en el artículo 80 de la L2/01, los Proyectos de Urbanización serán redactados por la Administración actuante o, en su caso, por los propietarios o promotores de la urbanización de que se trate. Serán aprobados por el ayuntamiento y notificados a los directamente afectados.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

TITULO IV Intervención municipal en la edificación y usos del suelo.

Capítulo IV-1 Regulación general de licencias y autorizaciones

Art. 62 Ámbito y alcance de la intervención municipal

1. La intervención municipal en las actividades y en los actos de transformación y aprovechamiento del suelo se efectúa respecto a cualquier actuación en la totalidad del término municipal mediante las aprobaciones urbanísticas, el otorgamiento de licencias urbanísticas, las autorizaciones, el deber de comunicación previa, las consultas, las ordenes de ejecución y las inspecciones urbanísticas que realiza el Ayuntamiento.

Art. 63 Contenido del ejercicio de la competencia municipal

1. Se encuentran sometidos a la oportuna aprobación urbanística los planes de ordenación, los proyectos de obras y los proyectos de gestión que se formulan en desarrollo del Plan General, tales como:
 - Planes Parciales.
 - Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.
 - Estudios de Detalle.
 - Planes Especiales.
 - Proyectos de Urbanización.
 - Proyectos de Reparcelación.
 - Proyectos de Expropiación.
 - Ordenanzas Urbanísticas
 - Instrumentos de Gestión Urbanística (Normalización de fincas, Expropiación forzosa, Ocupación directa y Reparcelación, Convenios urbanísticos).
2. Estas aprobaciones se efectuarán en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística vigente con los procedimientos regulados por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local así como el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

Art. 64 Régimen general de las licencias urbanísticas

1. El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad a los artículos 183 a 194 del Título IV, Capítulo I de la L2/01.
2. Los actos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo o subsuelo promovidos por la Administración Pública o los Organismos Públicos también estarán sujetos a licencia municipal, salvo los supuestos de exceptuados por la ley aplicable o la legislación urbanística.
3. La sujeción a la licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las administraciones públicas no municipales, en los términos previstos en la legislación aplicable. Los actos a que se refiere a la Administración Pública, Entidades Institucionales de ella dependientes o Sociedades cuyo capital social le pertenezca íntegramente, se entenderán autorizados por la adopción del acuerdo o resolución municipal que los apruebe.

Art. 65 Actos sujetos a Licencia

1. Estarán sujetos a la preceptiva Licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de edificación y los señalados en el artículo 1 del Real Decreto 218/78, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, así como los contenidos en el artículo 183 de la LOT.2/01

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 34

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

2. Se excluyen expresamente del régimen general de licencia las actividades estrictamente relacionadas con los aprovechamientos forestales en suelo rústico de especial protección, que deberán someterse a autorización por el órgano forestal del Gobierno de Cantabria, incluyéndose entre ellas de forma expresa la corta de vegetación arbórea o arbustiva, los movimientos de tierras vinculados a la apertura, mejora o mantenimiento de las vías de saca o desembosque de productos del aprovechamiento forestal, así como la apertura de caminos forestales en el ámbito de la gestión forestal y la prevención, detección y extinción de incendios forestales acometidos por el órgano forestal, así como los cierres de malla cinegética o ganadera de carácter temporal destinados a la protección de repoblaciones o al manejo de ganado en suelos rústicos de especial protección forestal.
3. No requieren licencia ni autorización municipal la tala de árboles siempre que sea un acto de explotación de la masa arbórea y no de transformación urbanística del suelo. Los usos en los montes de utilidad pública están sujetos a supervisión de la Consejería competente
4. En todo caso, la concesión de licencias y autorizaciones, así como su sustitución por declaraciones responsables o comunicaciones previas deberá regirse por lo dispuesto en las vigentes Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y Ley General de Telecomunicaciones (Ley 9/2014) o normativas que las sustituyan o modifiquen.

Art. 66 Competencia

1. Salvo disposición legal en contrario, la competencia para el otorgamiento de licencias corresponde al ayuntamiento conforme a lo señalado en el artículo 189 de la L2/01.
2. Toda denegación deberá ser motivada de acuerdo a la normativa de aplicación

Art. 67 Procedimiento

1. El procedimiento de concesión será el establecido en el artículo 190 de L2/01.
2. La concesión de las licencias municipales se llevará a efecto cumpliendo:
 - Los requisitos generales que establece la legislación vigente de administración local.
 - Las ordenanzas fiscales municipales.
 - Las condiciones particulares en función de los diferentes tipos de licencias.

Art. 68 Vigencia, caducidad y eficacia temporal de las licencias

1. El régimen de caducidad, suspensión y transmisión de licencias será el establecido en el artículo 188 de la L2/01.
2. Las licencias de obras caducan por incumplimiento de los plazos o condiciones fijados mediante su declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado.
3. Las licencias para obras que conforme a la Legislación General de la ordenación de la edificación precisen de proyecto técnico de obras de edificación tendrán un plazo de ejecución con carácter general de 18 meses y las licencias de obra menor serán de 6 meses.
4. Asimismo, se podrán declarar licencias caducadas, todas aquellas cuyo inicio se demore más de 6 meses desde su concesión. A estos efectos de inicio se tomará como fecha la de la concesión de la licencia.
5. Se entenderá que la obra se encuentra paralizada, siempre y cuando durante un plazo de 3 meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase para ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.
6. Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse los plazos establecidos de una sola vez, y por igual periodo de tiempo.
7. En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro de los 3 años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales se requerirá declaración expresa sobre la caducidad de la licencia y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 35

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 69 Ordenanza reguladora de tasas e impuestos

1. A los efectos de aplicación de las tasas por concesión de licencias urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal que se apruebe en el periodo correspondiente, de acuerdo con lo estipulado en la Normativa Autonómica y la Estatal Vigente.
2. El Ayuntamiento podrá aprobar como complemento, las modificaciones o aclaraciones a las determinaciones reguladas en este Capítulo, con una Ordenanza Específica sobre el contenido y tramitación de solicitudes para la concesión de licencias municipales

Art. 70 Tipos de licencias

1. Los tipos de licencia son los que a continuación se relacionan:
 - Licencia de obra menor y obra tutelada.
 - Licencia de obra mayor.
 - Licencia de segregación, parcelación o agrupación.
 - Licencia de primera utilización u ocupación.
 - Licencia de actividad.
 - Licencia de apertura.

Art. 71 Autorizaciones previas

1. No se concederán las licencias en tanto no se aporten las autorizaciones que sean competencia del resto de administraciones.
2. Transcurrido el plazo fijado por la normativa reguladora de los informes específicos, estos se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando dicha normativa reguladora establezca procedimientos o consecuencias diferentes para el cumplimiento del plazo fijado.

Art. 72 Información y Cédulas Urbanísticas

1. De conformidad con lo señalado en la Ley del Suelo Cantabria vigente, "Los particulares podrán solicitar por escrito información sobre las circunstancias urbanísticas de una determinada finca o zona del término municipal. La información que el Ayuntamiento proporcione contendrá todos los datos necesarios para identificar el régimen aplicable al área, ámbito o propiedad de que se trate, debiendo contener, además de los datos identificativos necesarios, referencia a la clase de suelo, normativa o planeamiento aplicable y posibilidad de utilización".
2. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación en los Proyectos de Parcelación de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela.
3. Asimismo, a lo largo de la tramitación del Plan General, y en los procedimientos de tramitación y gestión que lo desarrollen, el Ayuntamiento garantizará el derecho de información a las entidades representativas de los intereses afectados por cada actuación.

Art. 73 Condición previa. Alineación oficial

1. Con carácter general, se solicitará obligatoriamente alineación oficial como paso previo a la solicitud de licencias de edificación.
2. Salvo suelos sujetos a futuros desarrollos, las alineaciones son las marcadas en los planos de ordenación detallada.
3. La alineación oficial confirmará, y acotará si así procede, las alineaciones exteriores oficiales marcadas en planos. Cualquier error gráfico menor que pudiera distorsionar esta determinación podrá ser corregido o interpretado en su literalidad sin necesidad de tramitación de expediente específico
4. En los supuestos de sustitución total o parcial de un conjunto de edificaciones se podrán modificar las alineaciones establecidas mediante la tramitación la solicitud correspondiente con las siguientes limitaciones:
 - No podrán ocupar el espacio público previo.
 - No se podrá incrementar el aprovechamiento materializable con las alineaciones iniciales.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 36

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Capítulo IV-2 Deberes de uso y conservación.

Art. 74 Deberes de uso y conservación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones están destinados a los usos que resulten compatibles con este Plan, manteniéndolas condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, ornamentos públicos, de acuerdo con lo estipulado en la normativa autonómica y la estatal vigente.
2. El mantenimiento de los edificios implica el permanente cumplimiento de las condiciones reguladas para la Prevención de Incendios por el Código Técnico de la Edificación, o por la norma que fuese de aplicación en el momento de su construcción.

Art. 75 Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas

1. Como técnica preventiva o de efectivo cumplimiento del deber de conservación de los bienes inmuebles, el Ayuntamiento regulará mediante Ordenanza Municipal o deber de Inspección Técnica de Edificios, para determinar su estado de conservación y régimen de obras a acometer para adecuar las edificaciones al grado de seguridad, salubridad y ornamento público que la propia ordenanza establezca.
2. La inspección técnica de los edificios comprenderá, en todo caso, el cumplimiento de las condiciones de Prevención de Incendios por el Código Técnico de la Edificación, o por la norma que fuese de aplicación en el momento de su obtención de licencia.

Art. 76 Ordenes de ejecución

1. A los efectos de garantizar la obligación de los propietarios regulado en el artículo 201 de la L2/01, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá exigir a través de las ordenes de ejecución el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con la imposición de ejecución de obras imprescindibles para preservar en condiciones adecuadas las fachadas y espacios visibles desde la vía pública, mantener la limpieza y vallado de solares y retirar carteles y elementos impropios.
2. Así mismo podrá efectuar esta exigencia en los casos de incumplimientos y en la terminación de las obras de urbanización que se regulan en estas Normas.

Art. 77 Supuestos sustantivos de ruina

1. Los supuestos que declaren el estado ruinoso de los edificios o construcciones serán los establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Art. 78 Declaraciones de ruina

1. En los casos en que la edificación amenace una situación ruinoso, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la declaración de dicho estado conforme a los procedimientos establecidos en el artículo 202 de la L2/01.
2. En el caso de bienes culturales y otros bienes catalogados se adoptarán las medidas más adecuadas a la finalidad conservadora que justificó su protección.

Art. 79 Deber de conservación de la urbanización.

1. La conservación de la urbanización se efectuará conforme se regula en las Fichas de Ordenación y Gestión de cada ámbito urbanístico. Cuando no se especifique expresamente se llevará a cabo por el Ayuntamiento. Salvo durante el periodo de garantía de las obras de urbanización, que correrá a cargo del Promotor de la Urbanización.
2. Cuando se señale su obligación a los particulares esta conservación se efectuará:
 - a) Por el Promotor de la Urbanización hasta la finalización del periodo de garantía de las obras de urbanización.
 - b) Por la Entidad Urbanística de Conservación una vez finalizado el plazo con carácter indefinido.
3. A su vez, en el caso de que la ficha señale la obligación a constituir una Entidad Urbanística, se ajustará a las siguientes reglas:
 - a) Si el Sistema de Actuación es el de Compensación, con carácter previo a la recepción de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 37

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, y se exigirá la recepción de las obras por la propia Junta de Compensación en los términos previstos en los artículos 156 de la L2/01 y en el artículo 25 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

- b) En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio del inicio de esta obligación conforme se regula en el apartado siguiente.
- c) Cuando existan Comunidades de Propietarios y la conservación sea privada, los representantes de la Comunidad tendrán la obligación de constituirse en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, para el mantenimiento y prestación de servicios urbanos de los espacios de dominio y uso público en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que puedan subsistir las Comunidades para la administración mancomunada de aquellos propiedades de titularidad privada común.
- d) En caso de incumplimiento de esta norma el Ayuntamiento procederá de oficio a la constitución de la Entidad correspondiente.
- e) El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con Entidades Urbanísticas de Conservación, que permanecerán en todo caso para colaborar con el Ayuntamiento en la planificación y ejecución de las obras de mantenimiento y conservación y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito.
- f) En el supuesto de que el Ayuntamiento asumiese la mayoría de los gastos de conservación, la Presidencia de la Entidad le corresponderá al representante municipal.
- g) Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería con limitaciones de acceso a la urbanización, siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

Capítulo IV-3 Parcelaciones

Art. 80 Licencias de Segregación y Parcelación. Indivisibilidad de parcelas

1. Se entiende como división de terrenos la fragmentación de una parcela en dos o más lotes.
2. Será necesario que la división o reparcelación no tenga como resultado parcelas inferiores a la mínima de la zona en la que esté enclavada.
3. Las solicitudes que se formulen estarán debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario, dirigidas al Sr. Alcalde/Alcaldesa-Presidente del Excmo. Ayuntamiento, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.
4. La solicitud, que será siempre la Oficial del Ayuntamiento, deberá constar expresamente:
 - Nombre, apellidos, D.N.I y dirección del solicitante.
 - Plano de emplazamiento para la localización del terreno sobre el que se pretende actuar.
 - Actuación a que se refiere la petición, definida con precisión.
 - Estado inicial y final con descripción precisa de las fincas iniciales y resultantes.
 - En caso de ser necesario, por el alcance de la parcelación o por formar parte del desarrollo urbanístico de un ámbito, deberá aportarse proyecto de segregación o parcelación firmado por técnico competente.
5. La documentación recogida en los puntos anteriores se entiende como mínima y podrá incrementarse en el caso de redactarse Ordenanzas Municipales regulatorias específicas.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 38

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

6. Serán indivisibles aquellas parcelas que tengan el carácter o dimensión de parcela mínima o inedificable en los términos o requisitos establecidos legalmente, así como aquellas otras que determine la legislación urbanística.

Art. 81 Normalización de fincas

1. De acuerdo con el artículo 129 de la LOTRUSCA, se entiende por normalización de fincas la operación en virtud de la cual se redefinen los linderos de las propiedades al objeto de adaptar la configuración física de aquéllas a las determinaciones del Plan.
2. Procederá la normalización de fincas siempre que, siendo preciso regularizar la configuración física de las fincas, no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios. En particular, procederá la normalización en los supuestos de actuaciones aisladas en el suelo urbano consolidado.
3. La normalización, que incluirá una breve Memoria y planos justificativos, será acordada por el Alcalde, previa audiencia de los interesados por plazo común de veinte días, y se limitará a definir los nuevos linderos. No podrá afectar a las construcciones preexistentes, salvo las declaradas fuera de ordenación. Las eventuales variaciones en el valor de las fincas se compensarán en metálico o en la forma que en cada caso se convenga.

Art. 82 División y segregación de parcelas en suelo rústico

1. Las divisiones o segregaciones en suelo rústico se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 111, *Limitaciones de los propietarios en suelo rústico*, 195 y 196 de la vigente LOTRUSCA o normativa que le sustituya.
2. En el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la LOTRUSCA vigente, en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Que se trate de concentrar propiedades.
 - b) Que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en la legislación urbanística vigente, y siempre que no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano.
 - c) A los efectos anteriores, deberá solicitarse la correspondiente licencia dentro del plazo de un año desde la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, y ejecutarse en el plazo establecido en la licencia o en sus prórrogas, haciéndose constar estas condiciones en la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, que se unirá en la escritura pública que se otorgue para su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma que corresponda conforme a la legislación hipotecaria.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 39

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Capítulo IV-4 Obras e intervenciones en la edificación y urbanización

Art. 83 Tipos de Obras

1. Se distinguen, con carácter general, los siguientes tipos de obras:
 - a) Obras e intervenciones en los edificios.
 - b) Obras de urbanización.
2. A efectos de tramitación, de regulación y de la viabilidad de su realización, las obras en los edificios se clasifican en razón de:
 - a) **Nivel:** grado de complejidad y/o necesidad de supervisión técnica.
 - b) **Naturaleza:** elementos, y extensión de las obras.
 - c) **Objeto:** intención arquitectónica o urbanística que se persigue.

Art. 84 Niveles de Obra

1. En función de su intensidad relativa, y a efectos de tramitación de licencias y control urbanístico, se establecen los siguientes niveles de obras:
 - a) **Menores:** no incluyen y no afectan a los elementos estructurales, ni añaden ni alteran la disposición o características de huecos en fachadas interiores o exteriores y, en general, no suponen riesgo para la edificación o el espacio público.
 - b) **Tuteladas:** afectan a la seguridad en la vía pública o elementos estructurales aislados y precisan del concurso de un técnico cualificado para asumir la dirección de las mismas
 - c) **Mayores:** todas las que afectan a elementos estructurales o que, no teniendo el carácter de obra menor o tutelada, por su complejidad necesiten la elaboración y aprobación de Proyecto Técnico o se consideren como tal en la ordenanza municipal específica correspondiente.
2. Las obras tuteladas se consideran obras mayores a los efectos de la aplicación del régimen de silencio administrativo.

Art. 85 Naturaleza de las Obras

1. Por su naturaleza se establecen los siguientes tipos de obras:
 - a) **Obras exteriores:** afectan localmente y de forma limitada, la configuración o aspecto exterior del edificio o local, sin alterar su volumetría ni morfología general.
 - b) **Obras de ampliación:** aumento de la superficie edificada existente y/o del sólido capaz, bien por incremento en altura, bien por nueva ocupación de parcela, bien por ejecución de entreplantas y/o aprovechamiento bajo cubierta permitido.
 - c) **Obras de demolición:** desaparición total o parcial de edificación existente.
 - d) **Obras de nueva planta:** nueva construcción total o parcial de edificios sobre suelo vacante o mediante sustitución de edificación existente.

Art. 86 Objeto de las Obras

1. En función de su objeto se consideran los siguientes tipos de obras:
 - a) **Sustitución:** cuando se utilizan los parámetros de altura, ocupación, número de plantas y volumetría de un edificio preexistente demolido, como referente para sus condiciones de edificación.
 - b) **Reconstrucción:** implica la reproducción fiel de las condiciones morfológicas exteriores e interiores de una edificación preexistente demolida.
 - c) **Reparación:** el conjunto de obras de restauración, conservación y/o consolidación necesarias para restituir las condiciones de funcionalidad, estabilidad, higiene u ornato que hubieran sido dañadas por falta de mantenimiento o por otras causas.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 40

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- d) **Reestructuración:** conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y reforma estructural que se realizan en un edificio para adecuar su contenido a nuevos usos y/o exigencias de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, pudiendo afectar a la estructura del edificio, a sus elementos comunes de acceso y circulación vertical, a la disposición de patios, pueden llegar a la total demolición interior pero en ningún caso variar la morfología exterior y los elementos constructivos exteriores. Podrán incrementar la superficie edificada con la construcción de entreplantas, siempre que se cumplan las condiciones generales de edificabilidad, uso y edificación y haya una correcta adecuación de alturas de forjado y tabiquería con los huecos de las fachadas exteriores que se mantienen.
- e) **Rehabilitación:** conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y consolidación que sean precisas para que la edificación recupere su significación arquitectónica, respetando y poniendo en valor las características, significados y elementos arquitectónicos, sin acometer reformas estructurales ni los elementos comunes de acceso y circulación vertical, la disposición de los patios, y la morfología exterior y elementos constructivos exteriores.

Art. 87 Obras Menores

1. Son aquéllas obras que por su escasa entidad, sencillez constructiva y pequeña cuantía no precisan ni de proyecto técnico ni de memoria habilitante. Son, en todo caso obras menores, las de reforma y adecuación interior en piezas, habitaciones y elementos de fachada de construcciones y edificaciones no catalogadas que no afecten a la estructura portante.
2. La incidencia sustancial en la composición de fachadas o aspecto externo de las parcelas para considerarlas obra menor será sometida a informe de los Servicios Técnicos Municipales.
3. A título indicativo tendrán la consideración de obras menores las siguientes:
 - a) Reparaciones de solados, acabados de pared o techo interiores.
 - b) Reparación, sustitución o modificación interior individualizada de instalaciones de fontanería, saneamiento o electricidad.
 - c) Reparación de canalones y bajantes.
 - d) Cerramientos de solares y terrenos.
 - e) Vallado de obras.
 - f) Cualquier obra de nueva construcción de pequeña entidad que no supere los 12 m² de superficie construida y no precise la instalación de elementos de andamiaje exterior u otro tipo de instalación de obra especial.
 - g) Barbacoas y leñeras, con superficie inferior a 5 m² y altura máxima de 3m
 - h) Instalaciones de juego de niños. Formación de jardines.
 - i) Muros de contención, siempre y cuando no superen en más de 1,0m la altura máxima permitida de banquetes en movimientos de tierra del interior de las parcelas y no den frente a la vía pública.
4. Las solicitudes de licencia de obra menor estarán suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde/Alcaldesa-Presidente del Excmo. Ayuntamiento, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.
5. Junto con la solicitud oficial se deberá incluir, como mínimo, la siguiente documentación:
 - Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
 - Plano de emplazamiento para la localización del inmueble sobre el que se pretende actuar.
 - Actuación a que se refiere la petición, definida con precisión.
 - Fotografía de la fachada del inmueble en que se pretende actuar, si la referida obra se refiere a algún elemento de fachada, y en su caso de dicho elemento.
 - Planos acotados de la actuación si la misma se refiriese a la modificación de elementos constructivos del inmueble.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 41

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- Presupuesto aproximado detallado.
6. En todo caso, los servicios técnicos municipales podrán requerir la documentación complementaria que consideren necesaria para aclarar el alcance y objetivo de la actuación y confirmar, o revocar, el carácter de obra menor de la solicitud presentada.
 7. El ayuntamiento podrá regular, mediante ordenanza municipal específica, tanto la tramitación de la licencia de obra menor como la documentación exigida en su tramitación que podrá ampliar la mínima exigida en la presentes NNUU.

Art. 88 Obras Tuteladas

1. Tendrán la consideración de obras tuteladas las que tengan por objeto la modificación del aspecto exterior de edificaciones existentes por tratamiento superficial de los paramentos visibles desde la vía pública, tales como: pintura, revocos, aplacados o chapados, las sustituciones de carpinterías exteriores y, en general, las que requieran colocación de andamios en el exterior. Las obras tuteladas tienen como característica propia la intervención de un técnico cualificado como director de las mismas.
2. A título indicativo se consideran obras tuteladas:
 - a) Refuerzo o sustitución de elementos estructurales aislados, con misión portante local y que no afecten a la estabilidad general de la edificación, como cargaderos o viguetas aisladas.
 - b) Reparación de repisas de balcón o elementos aislados de fachada.
 - c) Demolición en caso de ruina inminente.
 - d) Instalación de grúas-torre.
 - e) Construcción de piscinas de superficie libre no superior a 40 m².

Art. 89 Obras mayores

1. Se consideran obras mayores todas aquellas que afectan a elementos estructurales o que, por su importancia y alcance, precisen de la redacción de un proyecto técnico de ejecución de acuerdo con lo exigido por la normativa de aplicación vigente.
2. A título indicativo tendrán la consideración de obras mayores:
 - a) Obras de nueva planta.
 - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes.
 - c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios o instalaciones de todas clases existentes.
 - d) Las que supongan aumento de volumen y/o superficie de edificaciones existentes.
 - e) Las de modificación del aspecto exterior de edificios e instalaciones de todas clases existentes, salvo que dicha modificación se produzca por tratamiento superficial de los parámetros.
 - f) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
 - g) Las obras de instalación de servicios públicos.
 - h) Los movimientos de tierras y extracción de áridos.
 - i) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - j) Instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
 - k) Obras de urbanización total o parcial, tanto interiores como exteriores, que no formen parte de proyectos de urbanización sometidos a aprobación específica.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 42

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 90 Licencia de Primera Ocupación

1. Queda sometida a este tipo de permisos la primera ocupación de los inmuebles resultantes de las obras de edificación y de rehabilitación, y tiene por objeto exclusivo la comprobación de que las obras se han ejecutado conforme al proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia de obras.
2. La reforma global de un edificio, que incluya un cambio generalizado de su uso anterior, obliga también a la obtención de este tipo de permiso antes de proceder a reutilizarlo.

Art. 91 Autorización de obras de urbanización

1. Necesitarán autorización las siguientes obras:
 - a) Movimientos de tierras superficiales en el interior de las parcelas urbanas o en suelo rústico, que no afecten a la topografía de sus límites, ni comporten incidencia visual, ni problemas de escorrentías a las fincas colindantes, ni por supuesto afecten a elementos arbolados o vegetales de interés y que además no alteren, en más de un metro, las cotas naturales del terreno.
 - b) Desbroces de calles, caminos y parcelas que no afecten a elementos arbolados o vegetales de interés y que no supongan alteraciones topográficas, ni en sus límites, ni en sus rasantes y que asimismo no supongan una incidencia visual y problemas de escorrentía a las fincas colindantes.
 - c) Vaciados de terrenos que no comporten riesgos por su altura o profundidad y cumplan las condiciones señaladas para los movimientos de tierra.
 - d) Acometidas a parcelas de los diferentes servicios. Mejoras o modificaciones puntuales en las redes canalizaciones de instalaciones, gas, agua, telefonía etc. de infraestructuras que no afecten a su seguridad, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
 - e) Construcción y reparación de vados en las aceras.
 - f) Colocación de rótulos, carteles, banderines y anuncios luminosos, con la acreditación de su escasa incidencia paisajística o de la imagen urbana y con las autorizaciones de los colindantes, cuando pueda afectar a la iluminación o a usuarios diferentes del solicitante.
 - g) Pavimentaciones de calles interiores o particulares.
 - h) Talas de árboles, cuando se acredite su escasa incidencia medioambiental y previas autorizaciones que el Ayuntamiento considere necesarias de los organismos con competencia ambiental.
 - i) Instalación de cabinas telefónicas, buzones y mobiliario urbano, si bien se exigirá la justificación de la armonización medioambiental pertinente, ya sea en suelo urbano como en suelo no urbanizable.

Capítulo IV-5 Licencias

Art. 92 Licencia de Obra Menor

1. En la solicitud deberá constar expresamente los datos del solicitante, la localización de las obras y la definición de las mismas. Se incluirá presupuesto y declaración expresa firmada por parte del solicitante de conocer estas Normas, aceptándolas en todos sus puntos.
2. El plazo para la ejecución de las obras menores será de doce (12) meses, a contar desde la fecha de notificación de la concesión de licencia, o desde la fecha en la que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto fuese anterior a la notificación.

Art. 93 Licencias de Obras Tuteladas

1. En la solicitud deberá constar expresamente los datos del solicitante, la localización de las obras y la definición de las mismas. Se incluirá presupuesto y declaración expresa firmada por parte del solicitante de conocer estas Normas, aceptándolas en todos sus puntos.
2. Las Obras Tuteladas, deberán incluir en su solicitud la identificación y dirección del Técnico o Técnicos que tendrán a su cargo la dirección de obra, así como la aceptación de la Dirección Técnica de la Obra, firmada por los Técnicos Directores y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 43

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3. El plazo para la ejecución de las obras menores será de doce (12) meses, a contar desde la fecha de notificación de la concesión de licencia, o desde la fecha en la que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto fuese anterior a la notificación.

Art. 94 Licencias para instalación de andamios

1. Los andamios para obras de construcción que superen los 2 metros de altura, o que den a lugar con tránsito público se instalarán bajo dirección facultativa. Contarán con de los elementos necesarios para evitar la caída a las vías públicas de los materiales y herramientas de trabajo. Se colocarán las señales de precaución que, en su caso, sean convenientes y no se impedirá el paso peatonal en la vía pública.
2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.
3. En caso de ocupación de viales o zonas públicas, la licencia será específica, debiendo concretarse en la solicitud la duración prevista de la ocupación.

Art. 95 Licencias para instalación de Grúas-Torre

1. La solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción incluirán:
 - a) Plano de situación. Escala 1:2.000.
 - b) Plano de ubicación de la grúa, en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso y de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si hubiera de instalarse en terreno vial, se indicará también el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.
 - c) Certificado de la casa instaladora, suscrito por técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar, y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberá hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
 - d) Documento expedido por técnico competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor, asumiendo la responsabilidad del buen funcionamiento y seguridad de la grúa desde su instalación hasta su desmontaje y retirada total de la obra.
 - e) Póliza de seguro con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra

Art. 96 Licencias de Obra Mayor

1. Las solicitudes de licencias de obra mayor incluirán, juntos con los datos identificativos del solicitante, el Proyecto técnico que defina las obras en todos sus aspectos firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.
2. El plazo para la iniciación de las obras será de seis (6) meses, a contar desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia o desde la fecha en que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto sea anterior a la notificación.
3. El plazo para la ejecución de las obras será de dos (2) años a contar desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia.
4. El cómputo de plazos no se interrumpirá por tramitación de reformas del proyecto, por paralización voluntaria de la obra, o por paralizaciones motivadas por renuncia de la dirección técnica o ejecución de obras distintas a las autorizadas
5. Deberá comunicarse el comienzo de las obras en un plazo de quince días, incluyendo referencia expresa al constructor o empresa constructora encargada de las mismas.
6. Será obligado igualmente la presentación de la comunicación del fin de las obras acompañada del certificado final de obra suscrito por los Técnicos Directores de la misma y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 44

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

7. Cuando se hubieran tramitado reformas del proyecto que sirvió de base para la obtención de la licencia, junto con la comunicación a que se refiere este artículo, se presentará un proyecto refundido del primitivo y sus reformados, con los requisitos establecidos para cada clase de proyecto, salvo que dicho proyecto refundido hubiera servido de base para la obtención de la reforma correspondiente

Art. 97 Licencias de Primera Ocupación

1. Las licencias de Primera Ocupación, podrán solicitarse simultáneamente con la comunicación de finalización de obra. Será requisito indispensable para su concesión la finalización total de las obras a que se refiere y las de urbanización completa o fase de la misma que corresponda.
2. Las licencias de Primera Utilización, se referirán a obras completas, pero se admitirá su concesión por fases cuando se refieran a unidades constructiva o funcionalmente independientes, al margen del carácter unitario del proyecto de urbanización.
3. Será requisito indispensable haber cumplido las condiciones previas establecidas en estas Normas y cuantas otras que sean de aplicación, así como las especiales contenidas en la licencia.
4. La licencia de Primera Utilización es independiente de las licencias de Apertura de las instalaciones que se localicen en el edificio.
5. Los edificios e instalaciones no podrán ser utilizados ni ocupados sin la obtención de licencia de primera utilización u ocupación.
6. La solicitud irá acompañada del certificado Fin de Obra correspondiente, suscrito por la Dirección Técnica de dicha obra y visado por los Colegios Profesionales correspondientes. Se adjuntará también copia simple de la escritura de declaración de obra nueva del inmueble, y la Declaración de Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, en su caso, así como toda documentación exigida por la legislación sectorial de aplicación.

Art. 98 Licencia de Apertura o funcionamiento

1. Precisaré de este tipo de licencias la apertura o puesta en marcha de establecimientos industriales y mercantiles, entendiéndose como tales toda clase de actividades, locales y espacios destinados a los usos de equipamiento, servicios urbanos y administrativos de titularidad privada, así como a los usos terciario y productivo.
2. Quedan asimismo sometidos a este control previo todos los cambios de las actividades a que se refieren los apartados precedentes, así como las ampliaciones y modificaciones sustanciales de los establecimientos y locales que dispusieran anteriormente de la licencia, aunque no conlleven un cambio de uso.
3. La dispensa de licencia de apertura no exonera, en ningún caso, del control municipal sobre el uso de que se trate, por lo que las personas interesadas habrán de consultar previamente al Ayuntamiento sobre la idoneidad urbanística del mismo.

Art. 99 Licencia de Instalación de Actividades Clasificadas

1. Precisaré de este tipo de licencia municipal toda instalación de maquinaria, o ejercicio de actividad, susceptible de ser considerada molesta, insalubre, nociva o peligrosa, así como su traslado, ampliación y modificación, con total independencia de que se trate o no de la legalización de algo ya efectuado.
2. Quedan eximidos del mismo, la instalación y ejercicio de maquinarias y actividades consideradas inocuas.
3. La simple modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de sus características técnicas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, tampoco precisa de licencia, si bien deberá darse cuenta de dicho cambio al Ayuntamiento.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 45

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 100 Cambio de Titularidad

1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación en un plazo máximo de 20 días a contar desde la fecha de efectividad de la transmisión de los siguientes documentos:
 - a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimentado y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular
 - b) Justificación del derecho bastante sobre la titularidad.
 - c) Fotocopia de la licencia en vigor.
 - d) En el caso de hostelería, restauración y comercio de alimentación se exigirá:
 - Acta de los Servicios de Salud Pública.
 - Alta en el IAE.
 - Si transcurren más de 6 meses durante los cuales el establecimiento permaneciese cerrado deberá solicitarse certificado técnico visado acreditativo de cumplimiento de la normativa vigente

Art. 101 Estudios de Impacto Ambiental y Micro localización

1. Las actuaciones que precisen de Evaluación de Impacto Ambiental se someterán al procedimiento al que se refiere el Decreto 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006, de diciembre, de Control Ambiental Integrado o la normativa que posteriormente pueda establecerse, por la Comunidad de Cantabria u Organismo Público competente.
2. Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental deberán analizarse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:
 - a) La fase de ejecución, funcionamiento y cese o abandono de la actividad y edificación.
 - b) La situación de la instalación en el medio.
 - c) El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados etc.
 - d) El tránsito de vehículos.
 - e) La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
 - f) El uso impropio del medio físico.
 - g) Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante como objeto de lograr el tratamiento más adecuado.
3. El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al esquema establecido en la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.
4. A la vista de la Declaración de Impacto Ambiental, el órgano ambiental de la Comunidad de Cantabria, formulará la Declaración de Impacto Ambiental en la que determinará la conveniencia o no de realizar el proyecto o actividad, los motivos en los que se ha basado y las condiciones que deban establecerse conforme con el artículo 30 de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.
5. De acuerdo con lo recogido en el Art 93.2 de la Ley 11 /1998, de Patrimonio Cultural de Cantabria, "Todo proyecto sometido a evaluación de impacto ambiental según la legislación vigente, deberá incluir informe arqueológico con el fin de incluir en la Declaración de Impacto Ambiental las consideraciones o condiciones resultantes de dicho informe".
6. A tal efecto, as actuaciones arqueológicas de carácter preventivo "consisten en los documentos técnicos en los que se incluye la incidencia que un determinado proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los elementos que componen el patrimonio histórico, en general, y arqueológico y paleontológico, en particular" (Art.76.2c de la Ley 11/1998)

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 46

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

TITULO V Normas generales de los usos.

Capítulo V-1 Disposiciones generales

Art. 102 Concepto y regulación de los usos

1. La presente reglamentación de usos regula las diferentes utilidades posibles de los terrenos y edificaciones según las actividades que, en virtud del Plan General, pueden desarrollarse en estos.
2. La presente reglamentación no afecta a los usos y utilidades existentes, en la medida en que estos son asumidos por el Plan, salvo en el caso de usos o edificaciones expresamente señalados como fuera de ordenación, en los que regirá lo que el PGOU establece en cada caso.
3. En el suelo clasificado como rústico se determinan los usos permitidos, autorizables y prohibidos para cada categoría.

Art. 103 Actividades permisibles.

1. Sólo podrán instalarse, en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación vigente.

Art. 104 Niveles y diferenciación urbanística de los usos

1. Cuando el uso principal está acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá con las especificaciones que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que corresponden al edificio, se tiene en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.
3. Cuando las ordenanzas de la zona o las ordenanzas particulares establezcan para usos situados en dos plantas adyacentes en las que sea necesaria su conexión, se resolverá, siempre que estén comunicadas directamente entre sí, a través de un acceso que cumpla las condiciones requeridas por el planeamiento vigente.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita distintos usos al residencial en la planta baja, primera o planta de pisos, para su admisión, será como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría. Los locales deberán tener acceso compartido o independiente desde el exterior en los términos que correspondan por su razón de uso. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos o comerciales en las plantas ubicadas en sobre las viviendas.
5. Para las clases de uso del Terciario-Oficinas y otros Servicios de Atención Sanitaria en planta baja y primera, se podrá utilizar el mismo acceso a los edificios de viviendas en que se localicen.

Art. 105 Situaciones de uso

1. Para todos los grupos, tipos y subtipos y categorías de uso se establecen, con carácter general, las siguientes situaciones:
 - a) Situación E - Exclusiva; el uso puede ocupar por completo, con carácter exclusivo, el edificio.
 - b) Situación B - Baja. Debe estar situado en la planta baja del edificio.
 - c) Situación I - Cuando pueda situarse en las plantas inferiores; baja y primera o planta sótano y semisótano.
 - d) Situación C - Compartida; puede compartir el edificio con otros usos sin concreción de ubicación.
 - e) Situación D - Doméstica; puede compartir las viviendas.
2. Cuando se establecen los usos permitidos en un ámbito y no se señala ninguna situación específica, se entenderá que se autorizan en cualquier situación, salvo que expresamente se señale alguna limitación, con la única excepción de la situación D (doméstica) en la que sólo se autorizará cuando concretamente se establezca en la Normas Particulares de cada Zona de Ordenación Urbanística

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 47

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Capítulo V-2 Clasificación de usos

Art. 106 Tipos de usos

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas y de las incluidas en las figuras de planeamiento que desarrollen los ámbitos delimitados en el Plan General se establecen las siguientes clases de usos:
 - a) Por su grado de pormenorización:
 - Usos Globales
 - Usos Pormenorizados
 - b) Por su estado:
 - Usos Existentes.
 - Usos Propuestos.
 - c) Según su régimen de relación:
 - Uso principal o característico.
 - Usos compatibles
 - Usos complementarios
 - Usos prohibidos.
 - d) Por si titularidad y aprovechamiento:
 - Usos Públicos.
 - Usos Privados.
 - e) Por su relación con el planeamiento
 - Usos fuera de Ordenación
 - f) Atendiendo a su relación con el suelo rústico
 - Usos Propios de Suelo Rustico
 - Usos Autorizables en Suelo Rustico

Art. 107 Usos Globales

1. Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial, Dotacional, Transporte y Comunicación, Infraestructuras básicas, espacio Libres, Agropecuario, Naturales, Extractivos y Minerías.
2. Cada sector o ámbito definido por el planeamiento tiene atribuido un uso global, salvo que se dividan en zonas diferentes en los que realiza una asignación diferenciada de usos globales.

Art. 108 Usos Pormenorizados

1. Definen el nivel fundamental más desagregado de actividad o situación de actividad recogida en el Plan General. Podrán agregarse dos o más de ellos dentro de un mismo terreno o edificio según las características de su definición, sus condiciones de compatibilidad con otros usos y la calificación otorgada por el planeamiento General o Parcial que le sea de aplicación.
2. Se corresponden con las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (por ejemplo plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.).
3. Es también el uso que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta. En el suelo urbano consolidado supone la asignación del uso determinado establecido para la parcela, en el suelo urbano no consolidado y urbanizable supone la atribución del uso predominante sin perjuicio de su concreción por el planeamiento de desarrollo conforme a los límites y criterios establecidos en estas Normas.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 48

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 109 Usos Existentes

1. Son los usos o actividades existentes en edificios, terrenos o instalaciones, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.
2. Los usos existentes son los aceptados o reconocidos según la regulación que se establece, en razón de su concordancia o discrepancia con los usos propuestos, así como las condiciones generales establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 110 Usos Propuestos

1. Son los usos propuestos por el presente Plan General en las áreas delimitadas por la ordenación en el detallada, bien sean generales o pormenorizados.

Art. 111 Usos Característicos

1. Uso característico o principal es aquel al que el planeamiento asigna una mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo en una zona, sector o un ámbito de actuación urbanística.

Art. 112 Usos Compatibles e Incompatibles

1. Usos compatibles: son aquellos que pueden sustituir, o se pueden simultanear con el uso mayoritario.
2. Usos incompatibles: son aquellos que no se pueden simultanear con los usos permitidos

Art. 113 Usos Asociados

1. Respecto al uso Dotacional, será Sistema General o Sistema Local, considerándose como usos asociados aquellos usos posibles vinculados al uso principal que contribuirán a su desarrollo quedando integrados funcional y jurídicamente con aquel.
2. Estos usos no podrán exceder del cincuenta (50) por ciento de la superficie.
3. Tendrán carácter de uso asociado dentro del Dotacional, los usos terciarios o similares, que pueden utilizarse en alquiler o en concesión administrativa o cualquier otro régimen que no vulnere la propiedad pública.

Art. 114 Usos Tolerados y Permitidos

1. Son usos directamente admitidos en una determinada zona de Ordenanza de un ámbito de ordenación e que puntualmente pueden sustituir el uso principal o Característico en todo un edificio.

Art. 115 Usos Prohibidos

1. Son aquellos que expresamente se consideran inadmisibles por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos permitidos.

Art. 116 Usos Públicos, Privados y Colectivos

1. Usos públicos: Corresponden a aquellos que se realizan en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población.
2. Estos usos pueden tener.
 - a) Carácter libre: Sin ninguna restricción de acceso o utilización.
 - b) Carácter restringido, cuando se limitan por su específica utilización a una parte concreta de la población. Se denominan también “usos afectos al servicio público”.
 - c) Carácter reservado, cuando se limita su utilización mediante una contraprestación económica y queda a discreción de la propiedad su acceso, ejerciendo el derecho de admisión.
3. Usos Privados: Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación. Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 49

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

4. Dentro dos usos privados se incluyen como usos colectivos los destinados a uso público o semipúblico, básicamente dotacional, y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el pago de una cuota, entrada u otro tipo de contraprestación económica.
5. Usos Colectivos: dentro de los usos Privados, son considerados como colectivos aquellos de propiedad privada destinados al uso público o semipúblico, básicamente dotacional, perteneciente a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, abonando una cuota, o tasa similar.

Art. 117 Situaciones Fuera de Ordenación

1. Se consideran fuera de ordenación los edificios, construcciones, instalaciones y usos para los que así se establezca expresamente en el presente Plan, así como los que resulten disconformes con el contenido del mismo y se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:
 - a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres o dotacionales públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente, la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
 - b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
 - c) Los que estén destinados a usos considerados incompatibles según las presentes Normas.
 - d) Los que alberguen usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por la normativa vigente en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
 - e) Los que se encuentren en alguno de los demás supuestos previstos en las presentes normas.
 - f) Las cercas desacordes con lo dispuesto al respecto en las presentes Normas.

Art. 118 Usos en suelo rústico

1. Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se organiza el Suelo Rústico regulan las limitaciones de los usos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con el artículo 112 y 113 de la L2/2001.
2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial o en las presentes NNUU, así como en los instrumentos de planeamiento territorial, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las construcciones, instalaciones, actividades y usos recogidos en el punto 2 del artículo 112 de la Ley 2/2001 vigente o normativa que lo sustituya.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 50

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Capítulo V-3 Estructura general de usos

Art. 119 Cuadro de estructura general de usos

1		USO GLOBAL	R	RESIDENCIAL		
SUBTIPO: USO PORMENORIZADO				CATEGORIA: USO ESPECÍFICO		GRADOS
1.1	RU	Unifamiliar		RU-1	Aislada o Adosada	
				RU-2	Vinculada Medio rural	
1.2	RM	Multifamiliar		RM-1	Colectiva	
1.3	RC	Comunitario		RC-1	Conventos religiosos	Pequeñas residencias. Nº de habitaciones < 10 unidades
				RC-2	Residencias de estudiantes	Medianas residencias. Nº de habitaciones > 10 unidades y < 50 hab.
				RC-3	Residencias	Grandes residencias. Nº de habitaciones > 50 habitaciones
2		USO GLOBAL	I	INDUSTRIAL		
SUBTIPO: USO PORMENORIZADO				CATEGORIA: USO ESPECÍFICO		GRADOS
2.1	IP	Productivo		IP-1	Talleres Artesanales	Para todas las categorías
				IP-2	Pequeña Industria	a) Compatible con residencial
				IP-3	Industria Media	b) Tolerables por uso residencial
				IP-4	Gran Industria	c) Incompatibles con uso residencial
						d) Especiales de alto impacto
2.2	IA	Almacenaje		IA-1	Almacenes	Para todas las categorías
				IA-2	Logística	a) Compatible con residencial
				IA-3	Depósito y Reciclaje de Residuos Inertes.	b) Tolerables por uso residencial
				IA-4	Productos agrícolas	c) Incompatibles con uso residencial
				IA-5	Almacenamientos especiales (silos, depósitos)	d) Especiales de alto impacto
				IA-6	Almacenamiento al aire libre. Depósito de vehículos usados.	
2.3	IC	Comercio Industrial		IC-1	Comercio al por mayor	
				IC-2	Industria escarapate	
				IC-3	Comercio de Maquinaria	
2.4	AC	Combustibles		AC-1	Estaciones de servicio	
				AC-2	Depósitos de combustibles líquidos o gaseosos	
				AC-3	Depósitos de combustibles sólidos	
2.4	IT	Tecnología		IT	Actividades tecnológicas	
3		USO GLOBAL	T	TERCIARIO		
SUBTIPO: USO PORMENORIZADO				CATEGORIA: USO ESPECÍFICO		GRADOS
3.1	TS	Servicios		TS-1	Despachos profesionales	G 1º. Mínimo (Sup =< de 200 m²c)
				TS-2	Oficinas bancos	G 2º. Reducido (Sup entre 200 m²c/2.000 m²c)
				TS-3	Seguridad Privada.	G 3º. Mediano (Sup entre 2.000 m²c/10.000 m²c)
				TS-4	Concesionarios de Vehículos.	G 4º. Grande (Sup entre 10.000m²c/50.000 m²c)
				TS-5	Servicios empresariales	G 5º. Complejos (Ocup > 2.000 personas, Sup > 50.000 m²c)
				TS-6	Centros de Reunión	
3.2	TC	Comercial		TC-1	Comercio Minorista.	
				TC-2	Comercio Medio.	
				TC-3	Galerías Comerciales.	
				TC-4	Grandes Almacenes.	
				TC-5	Grandes Superficies.	
3.3	TR	Recreativo		TR-1	Reuniones y espectáculos en locales específicos	G 1º. Aforo < 50 personas y una superficie de 150 m2
				TR-2	Discotecas, disco bares.	G 2º. 50 < Aforo < 100 personas y una superficie de 250 m2
				TR-3	Reuniones, actividades y espectáculos al aire libre	G 3º. 100 < Aforo < 300 personas y una superficie de 500 m2
						G 4º. 300 < Aforo < 700 y una superficie de 1.500 m2
3.4	TH	Hotelero Hosteler		TH-1	Bares, cafeterías y locales similares sin espectáculo	Para todas las categorías:
				TH-2	Restaurantes.	G 1º. Sup máx <600m2
				TH-3	Hoteles-Hostales -Pensiones	G 2º. Sup máx <2.500m2
				TH-4	Aparto-hoteles	G 3º. Sup mínima >2.500m2

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 51

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

4 USO GLOBAL D			DOTACIONAL		
SUBTIPO: USO PORMENORIZADO	CATEGORIA: USO ESPECÍFICO		GRADOS		
4.1	ED	Deportivo	ED-1	Instalaciones sin espectadores	
			ED-2	Instalaciones con espectadores	
			ED-3	Extensivo	
			ED-4	Spas y Gimnasios	
4.2	EE	Educativo	EE-1	Preescolar, Infancia y Guardería	
			EE-2	Centros de Enseñanza no Universitaria	
			EE-3	Centros Universitarios	
			EE-4	Centros de Investigación	
			EE-5	Academias	
4.3	EC	Socio-cultural	EC-1	Centros Culturales, Bibliotecas, Conservatorios	
			EC-2	Salones de Actos y Auditorios	
			EC-3	Museos, Galerías de Arte	
4.4	ES	Sanitario	ES-1	Hospitales, Clínicas y policlínicas. Establecimientos con internamiento	
			ES-2	Consultorios, Dispensarios, Ambulatorios, C° Salud y C° Urgencias. Sin internamiento	
			ES-3	Consulta Médica y Fisioterapia	
			ES-4	Establecimientos Veterinarios	
4.5	EA	Administrativo	EA-1	Oficinas de la Administración	
			EA-2	Bomberos	
			EA-3	Seguridad Pública	
			EA-4	Servicios de Abastecimiento y mataderos	
			EA-5	Perreras Municipales	
			EA-6	Servicios de Limpieza	
			EA-7	Servicios de Parques y Jardines	
4.6	ET	Asistencial	ET-1	Guarderías sin residencia	
			ET-2	Centros de día sin residencia	
			ET-3	Clubs de la tercera edad sin residencia	
			ET-4	Centros de acogida con residencia	
			ET-5	Centros de desintoxicación con residencia	
			ET-6	Residencias de la tercera edad	
4.7	ER	Religioso	ER-1	Centros de culto y reunión sin residencia anexa	
			ER-2	Centros de culto y reunión con residencia anexa	
			ER-3	Centros de culto de carácter monumental	
5 USO GLOBAL V			TRANSPORTE		
SUBTIPO: USO PORMENORIZADO	CATEGORIA: USO ESPECÍFICO		GRADOS		
5.1	IT	Infraestructuras de Transporte	IT-1	Transporte por carretera	
			IT-2	Redes ferroviarias	
			IT-3	Aeropuertos	
			IT-4	Puertos	
5.2	VR	Viaro rodado	VR-1	Vías Estatales	
			VR-2	Vías Autonómicas	
			VR-3	Vías Generales	
			VR-4	Vías Locales	
5.3	VP	Viaro peatonal	VP-1	Vías Peatonales	
			VP-2	Vías Pecuarías	
			VP-3	Carriles de Bicicletas	
5.4	VA	Aparcamiento	VA-1	Aparcamiento en superficie	
			VA-2	Aparcamiento en edificio de otro uso	
			VA-3	Aparcamiento en edificio exclusivo	
			VA-4	Cocheras de Autobuses	
6 USO GLOBAL IB			INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS		
SUBTIPO: USO PORMENORIZADO	CATEGORIA: USO ESPECÍFICO		GRADOS		
6.1	IB	Infraestructuras Básicas	IB-1	Abastecimiento de agua	
			IB-2	Energía eléctrica	
			IB-3	Gas	
			IB-4	Telefonía y cable	
			IB-5	Residuos urbanos	
			IB-6	Tratamiento de residuos urbanos	
7 USO GLOBAL ZV			ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		
SUBTIPO: USO PORMENORIZADO	CATEGORIA: USO ESPECÍFICO		GRADOS		
7.1	ZV	Zonas verdes y espacios libres	ZV	Espacios libres públicos	
			ZV-P	Espacios libres privados	

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 52

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

8		USO GLOBAL		A		AGROPECUARIOS	
SUBTIPO: USO PORMENORIZADO		CATEGORIA: USO ESPECÍFICO				GRADOS	
8.1	AA	Agrícola	AA-1	Explotación agrícola sin edificación			
			AA-2	Almacenamiento			
			AA-3	Transformación y venta			
8.2	AG	Ganadera	AG-1	Explotación ganadera sin edificación		G.I Explotaciones artesanas individuales o familiares	
			AG-2	Explotación ganadera con edificación		G. II Explotaciones incompatibles con el suelo urbano	
8.3	AF	Forestales	AF	Explotaciones Forestales			
8.4	AF	Complementarias	AC-1	Actividades culturales			
			AC-2	Turismo rural / Agroturismo			
			AC-3	Producción artesanal y venta			
9		USO GLOBAL		N		NATURALES	
SUBTIPO: USO PORMENORIZADO		CATEGORIA: USO ESPECÍFICO				GRADOS	
9.1	NV-1	Áreas de Vegetación					
9.2	NV-2	Áreas de cultivo					
9.3	NV-3	Áreas de agua					
9.4	NV-4	Vías Rurales					
9.5	NV-5	Turístico recreativo					
9.6	NV-6	Servicio y auxilio					
10		USO GLOBAL		EX		EXTRACTIVOS	
SUBTIPO: USO PORMENORIZADO		CATEGORIA: USO ESPECÍFICO				GRADOS	
10.1	EA	Aridos		Extracción de materias primas de la tierra			
10.2	EM	Acuíferos		Explotación de manantiales fuentes y pozos			

Capítulo V-4 Uso Residencial

Art. 120 Definición

- Es el establecido en un edificio o parte de un edificio destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Art. 121 Usos pormenorizados

- Subtipo 1.- Uso residencial Unifamiliar RU
- Subtipo 2.- Uso residencial Multifamiliar RM
- Subtipo. 3 - Uso residencial Comunitario RC

Art. 122 Subtipo 1.- Residencial Unifamiliar

- Lo integra una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

Art. 123 Subtipo 2.- Residencial Multifamiliar

- Corresponde a edificaciones que integran dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas

Art. 124 Subtipo 3.- Residencial Comunitario

Definición.

- Edificios destinados al alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

Categorías

- Con independencia de las categorías que específicamente determinen las disposiciones legales sectoriales, se establecen las siguientes categorías:
 - Categoría 1ª. Pequeñas residencias. Número de habitaciones para residentes menor o igual a 10.
 - Categoría 2ª. Medianas residencias. Número de habitaciones mayor de 10 y menor de 50.
 - Categoría 3ª. Grandes residencias. La que cuentan con más de 50 habitaciones.

Art. 125 Definición de vivienda exterior

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 53

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

1. Las viviendas cumplirán con las condiciones de iluminación, ventilación, accesibilidad y seguridad de uso que se establecen en el CTE vigente o normativa que le amplíe o sustituya.
2. Se considerará vivienda exterior aquella en la que al menos dos habitaciones vivideras, (estancia principal y dormitorio) tengan sus huecos de iluminación y ventilación a fachada exterior del edificio.
3. A los efectos anteriores, se considera fachada exterior la que recaiga a viario, espacio libre exterior, espacio libre privado de la propia parcela, entendiéndose como tal aquel en el que se pueda inscribir un círculo de 8 metros de diámetro. La pieza habitable situada en esta fachada deberá tener una superficie útil superior a 16m² y se podrá inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a 2,70m.

Art. 126 Programa mínimo de vivienda

1. El programa mínimo de una vivienda, que tendrá una superficie útil mínima de 60 m², constará de: estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo.
2. Cuando la ordenanza de aplicación autorice expresamente el uso de la tipología de apartamentos, se autorizará una superficie útil de 45 m² y se podrá realizar el programa de estancia-comedor-cocina en una sola pieza, incluyendo el dormitorio.

Art. 127 Condiciones de diseño

1. Salvo la normativa específica no regulada por el CTE, recogida en las presentes NN, en todos los casos se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.
2. Para lo no establecido expresamente en las presentes NNUU será de obligado cumplimiento el Decreto 141/1991, de 22 de agosto que regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Superficies y dimensiones mínimas.

1. Se entiende por piezas habitables aquellas destinadas a dormitorio, estar, comedor o cocina, excluyendo por lo tanto los aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos y dependencias similares.
2. Las medidas mínimas de estas piezas son las siguientes:
 - Dormitorio Principal 12 m².
 - Cocina 6 m².
 - Cocina-salón-comedor 20 m².
 - Salón-comedor 16 m².
 - Otros dormitorios: dobles, 10 m². Sencillos, 8 m²
3. Si se proyecta una habitación que albergue la cocina y estar, su superficie mínima será al menos de 20 metros cuadrados.
4. Los pasillos interiores de las viviendas tendrán un ancho mínimo de 0,90 m y el aseo exigido no podrá tener una superficie inferior a 2,5 m².

Condiciones de habitabilidad, accesibilidad e higiene.

1. Los edificios destinados a vivienda cumplirán las condiciones de accesibilidad, iluminación, ventilación, higiene y cualquier otra condición relacionada con el uso, establecidas en el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE) o normativa que le complemente, modifique o sustituya.
2. En las edificaciones tradicionales de los núcleos rurales, y edificios catalogados por este Plan General, los parámetros para las dimensiones establecidas en este capítulo podrán, justificadamente adaptarse para ajustarlos a la singularidad de ellos con el fin de mantener o preservar, en su caso, la tipologías y sus características especiales. Todo esto con el permiso de la Dirección General de Cultura de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la CCAA de Cantabria, en el que están incluidos mediante Resolución en el Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria.
3. Toda pieza habitable de día o de noche tendrá iluminación directa al exterior. La superficie de los huecos de iluminación será al menos de la décima parte de la superficie en planta de la habitación. La superficie acristalada de estos huecos será al menos el 8 % de dicha superficie.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 54

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Condiciones de posición

1. No se admiten usos residenciales en plantas bajo rasante (sótano o semisótano). En estas plantas sólo permiten dependencias de servicios para la casa en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso se permitirán habitaciones o dormitorios.

Art. 128 Dotaciones y servicios

2. Toda vivienda o residencia dispondrá de instalación de agua potable, saneamiento, electricidad y calefacción.
3. Tanto las acometidas como los servicios de medición de las distintas dotaciones se ajustarán a lo establecido por las compañías suministradoras.
4. Queda prohibida la evacuación de humos y gases al exterior por conducción horizontal con salida a fachadas de vial o patios. Se llevarán por conductos verticales apropiados con salida a una altura superior a 0,90 m por encima de la cubierta.
5. Las cocinas y/o lavaderos contarán con instalación de fontanería que permita la evacuación de lavadoras. La instalación eléctrica permitirá la conexión de cocina, campana extractora, lavadora y frigorífico.

Art. 129 Dotación de plazas de aparcamiento

1. El número de plazas exigible para cada uso en las nuevas edificaciones o en las existentes si cambian de uso, destinadas a uso residencial será el siguiente:
 - Vivienda Unifamiliar: 2 por vivienda
 - Residencial comunitaria: 1,5 por vivienda
2. Las plazas se realizarán en el mismo edificio, parcela o terreno privado de la actuación. En el supuesto de que esta condición fuese de imposible cumplimiento, por tratarse de edificio protegido o la imposibilidad dimensional de la parcela, deberá solicitarse del ayuntamiento la autorización expresa para su reducción o no cumplimiento. Esta autorización irá vinculada al informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Capítulo V-5 Uso industrial

Art. 130 Definición

1. Se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

Art. 131 Condiciones generales de los usos industriales

1. Se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual las presentes Normas, así como las Ordenanzas Municipales, Normativa Sectorial Autonómica y demás regulaciones existentes o que se promulguen en lo sucesivo, sobre los usos industriales, en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, tanto para las instalaciones de nueva implantación, como para la modificación de las existentes.
2. Los locales destinados a estos Usos, cuando se instalen en planta baja de edificaciones destinados a otros usos, cumplirán, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, las siguientes condiciones:
 - Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
 - Estarán dotados, al menos, de un aseo con ducha, lavabo e inodoro para superficies inferiores a 200 m²), y mínimo de dos unidades de aseo a partir de esta superficie.
 - Deberán tener ventilación natural o forzada.
 - El acceso se proyectará de forma que no causen molestias a los vecinos.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 55

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán las máximas fijadas en la normativa sectorial, específicamente en el Reglamento de Actividades, o normativa que le sustituya, para los usos industriales en general.

Art. 132 Ordenación de carga y descarga

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas libres laterales permanentes de un (1) metro.
2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.
3. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller, quedando expresamente prohibida la utilización de la vía pública, a efectos de reparación o manipulación de los vehículos.

Art. 133 Usos Pormenorizados.

- | | |
|--|----|
| a) Subtipo 1.- Industria Producción y Transformación | IP |
| b) Subtipo 2.- Industria de Almacenaje | IA |
| c) Subtipo 3.- Comercio Industrial | IC |
| d) Subtipo 4.- Abastecimiento de combustibles | AC |
| e) Subtipo 5.- Investigación tecnológica | IT |

Art. 134 Uso Industria Producción y Transformación (Subtipo 1)

Definición

1. Aquélla destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial. De entre las distintas funciones integrables en la clase de industria, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares.

Categorías

1. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) **IP-1. Talleres.** Producción artesanal, con instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general, por tener una superficie útil de trabajo inferior a doscientos (200) m²
 - b) **IP-2. Pequeña Industria.** Instalaciones de pequeños talleres e industrias de servicios que sobrepasan las limitaciones de la categoría anterior sin sobrepasar la superficie de mil (1.000) metros cuadrados y que no creen tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial
 - c) **IP-3. Industria Media.** Instalaciones que sobrepasan las limitaciones de las categorías anteriores, sin sobrepasar los cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie y generan un tráfico de mercancías de importancia.
 - d) **IP-4. Gran Industria.** Instalaciones que sobrepasan las limitaciones de las categorías anteriores, y superan los cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie útil de trabajo

Grados

1. A efectos de compatibilidad con otros usos, se establecen los siguientes grados:
 - a) **Grado a.-** Actividades totalmente compatibles con el uso residencial en general, que no creen ni transmitan molestia alguna, ni origen de peligro.
 - b) **Grado b.-** Actividades tolerables por el uso residencial

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 56

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- c) **Grado c.-** Actividades incompatibles con el uso residencial solamente compatibles con otros usos industriales.
 - d) **Grado e.-** Actividades especiales. Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con su definición en la normativa vigente o aquella que la sustituya.
2. Una industria taller o almacén se asimilará a uno de los grados anteriores de acuerdo con las limitaciones a los niveles de impacto y molestias ambientales producidas como consecuencia de las emisiones, olores, ruidos, peligrosidad, fraccionamiento de mercancía y frecuencia de suministro.
 3. La medición del nivel sonoro, en decibelios, se efectuará en la parte exterior del cerramiento del establecimiento que se considere, o bien en las viviendas colindantes afectadas por las molestias producidas por la actividad.

Art. 135 Uso Industria de Almacenaje (Subtipo 2)

Definición

1. Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, siempre que la superficie destinada a venta directa al público no sea superior al 10% de la total destinada al uso principal. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

Categorías

1. Se distinguen tres categorías:
 - IA-1 Almacenes
 - IA-2 Logística.
 - IA-3 Depósito y Reciclaje de Residuos Inertes.
 - IA-4 Productos agrícolas
 - IA-5 Almacenamientos especiales (silos, depósitos)
 - IA-6 Almacenamiento al aire libre. Depósito de vehículos usados.

Grados

1. A efectos de compatibilidad con otros usos, se establecen los siguientes grados:
 - e) **Grado a.-** Actividades totalmente compatibles con el uso residencial en general, que no creen ni transmitan molestia alguna, ni originen peligro.
 - f) **Grado b.-** Actividades tolerables por el uso residencial
 - g) **Grado c.-** Actividades incompatibles con el uso residencial solamente compatibles con otros usos industriales.
 - h) **Grado e.-** Actividades especiales. Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con su definición en la normativa vigente o aquella que la sustituya.

Dotación de aparcamiento

1. Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 200 m²c de superficie edificable.
2. Los vehículos de transporte propios de la actividad y los que efectúen los suministros deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.
3. El incumplimiento reiterado de esta condición será razón suficiente para la clausura de la actividad

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 57

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 136 Comercio Industrial (Subtipo 3)

Definición

1. A efectos de esta normativa se entiende por comercio industrial, los almacenes o establecimientos industriales que incorporan superficie de venta de productos almacenados, montados o producidos en el edificio, siendo esta superior al 10% e inferior al 50% de la superficie total. Si fuera superior al 50% se conceptuarían como usos comerciales.

Categorías

2. Se distinguen las siguientes categorías:
 - IC-1. Comercio al por mayor. Actividad para la compra de bienes y servicios para su venta posterior en grandes cantidades a intermediarios detallistas
 - IC-2. Industria Escaparate. Edificación en los bordes de algunos ejes estructurantes del polígono industrial. Puede acoger actividades industriales limpias, de alta tecnología, talleres y locales de exposición y venta y oficinas y servicios ligados o no a la propia demanda industrial. Su tipología será la de edificación aislada o adosada en parcela independiente.
 - IC-3. Comercio de Maquinaria.
3. Condiciones suplementarias de composición:
 - Dada la singularidad de los edificios destinados a Comercio Industrial, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes

Art. 137 Almacenamiento de combustible. (Subtipo 4)

Definición

1. A efectos de esta normativa se entiende por este uso los espacios e instalaciones destinados al almacenamiento y suministro de combustible.

Categorías

1. Se distinguen tres categorías:
 - AC-1. Estaciones de Servicio
 - AC-2. Depósitos de combustibles líquidos o gaseosos.
 - AC-3. Depósitos de combustibles sólidos.

Art. 138 Investigación Tecnológica. (Subtipo 5)

Definición

1. Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos, y en general, actividades de investigación y desarrollo.
2. Se incluyen las actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o de montaje y producción, que se desarrollen en espacios de tipología similar a las anteriores, destinadas a la investigación y a la alta tecnología

Capítulo V-6 Uso Terciario

Art. 139 Definición

1. Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 58

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 140 Condiciones generales de los usos terciarios

1. Los usos terciarios cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad de las viviendas y, además la reglamentación general vigente en materia de higiene y seguridad en el trabajo, las ordenanzas para protección de incendios, así como las que se deriven de la normativa laboral en materia de convenios de Oficinas y Despachos.
2. La dotación de aparcamientos, de los usos terciarios serán de una plaza por cada 50 m² de superficie construida, debiéndose ubicar en el interior de la parcela o edificio. Se podrá clausurar la actividad en el caso de que se acredite el incumplimiento de esta condición.
3. Se admitirá la reducción del número de plazas exigido, o la exención de su cumplimiento, en aquellos casos en que la actividad se desarrolle en edificios con algún grado de protección, se altere la tipología urbana tradicional del núcleo o se justifique su inviabilidad por tamaño o geometría de la parcela.
4. En cualquier caso, la exención o reducción deberá ser solicitada y concedida expresamente, con informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Art. 141 Usos pormenorizados.

- | | |
|--|----|
| a) Subtipo 1.- Terciario Servicios | TS |
| b) Subtipo 2.- Terciario Comercial | TC |
| c) Subtipo 3.- Terciario Recreativo | TR |
| d) Subtipo 4.- Terciario Hotelero y hostelero. | TH |

Art. 142 Terciario Servicios (Subtipo 1)

1. Corresponden a locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Son usos de servicios destinados a actividades de carácter administrativo, técnico, burocrático, financiero, de información o gestión, así como hay servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y del proceso de datos, que se desarrollan en su conjunto en oficinas y despachos

Categorías

1. Se establecen las siguientes categorías:
 - TS-1. Despachos profesionales.
 - TS-2. Oficinas y Bancos.
 - TS-3. Seguridad Privada.
 - TS-4. Concesionarios de Vehículos.
 - TS-5. Servicios Empresariales.
 - TS-6. Centros de Reunión.

Grados

1. Con independencia de las categorías que específicamente determinen las disposiciones legales sectoriales, se establecen los siguientes grados:
 - Grado 1º Mínimo. Superficie útil igual o menor de 200 m².
 - Grado 2º Reducido. Superficie útil entre 200 m² y 2.000 m².
 - Grado 3º Mediana. Superficie útil entre 2.000 m² y 10.000 m².
 - Grado 4º Grande. Superficie útil entre 10.000 y 50.000 m² de superficie edificable.
 - Grado 5º Complejos. Ocupación superior a 2.000 personas; superficie edificable superior a 50.000 m².

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 59

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Implantación

1. Se establecen dos tipos:
 - **Despachos:** locales en que se desempeñan actividades profesionales o artísticas compatibles con vivienda con la que compartirán acceso; que constituyen anexo o parte de la misma y no exceden del 40% de la superficie útil total conjunta. Solo se admitirá en este caso el grado 1. Este uso se podrá situar en cualquier planta del edificio residencial.
 - **Oficinas:** los demás establecimientos.

Condiciones de los locales

1. En edificios de uso dominante residencial podrán instalarse en planta primera oficinas siempre que no existan viviendas en planta baja. En grado 1 se admite el acceso a través de los elementos comunes de acceso de las viviendas. En el nivel 2 deberá estar conectada la planta primera con parte del local en planta baja por la que se deberá producir el acceso público; no se limita la implantación de despachos.
2. Cada oficina independiente tendrá una superficie útil no inferior a 20 m².
3. Los despachos profesionales compatibles con el uso de vivienda, o de oficina que formen parte de locales destinados a actividades de industria, almacén y afines, podrán tener su acceso desde la correspondiente vivienda o local.
4. La dotación sanitaria, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos y cumplirá los siguientes mínimos:
 - a) Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 50 m² y uno más por cada 200 m² o fracción superior a 50 m².
 - b) El regulado por la Normativa sectorial o laboral aplicable si la hubiera.
5. En edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 2,70 m.
6. No se admitirán estos usos en planta sótano o semisótano salvo las instalaciones necesarias para el ejercicio de la actividad que en ningún caso serán de acceso público o servirán de estancia a los trabajadores de la oficina. En edificios exclusivos se permitirá el uso en sótanos y semisótanos con altura libre mínima de 2,70 metros.

Art. 143 Terciario Comercial (Subtipo 2)

1. Corresponden a los usos ubicados en edificios, locales y espacios destinados al suministro directo de productos o servicios al público mediante venta al por menor.

Categorías

1. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) **TC-1. Comercio minorista.** Se entiende por comercio minorista aquel establecimiento comercial que tiene una superficie de venta no superior a 300 m².
 - b) **TC-2. Comercio Medio.** Se entiende por comercio medio aquel establecimiento comercial que tiene una superficie de venta comprendida entre los 300 y los 750 m².
 - c) **TC-3. Galerías Comerciales.** Establecimientos individuales o colectivos que, destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, tengan una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m².
 - d) **TC-4.- Grandes Almacenes.** Grandes establecimientos comerciales minoristas insertos en la trama urbana construida con gran variedad de productos y generalmente con aparcamiento subterráneo.
 - e) **TC-5.- Grandes Superficies.** Grandes establecimientos comerciales de carácter periférico en parcelas con grandes superficies de aparcamientos.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 60

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Condiciones específicas del Uso Comercial

1. Ningún local podrá tener acceso directo desde viviendas, o servirles de acceso único y/o directo.
2. La altura libre mínima de planta será 3,00 m. En caso de que se utilicen las plantas sótano o semisótano con acceso al público, éstas tendrán una altura libre mínima de 2,50 m.
3. La dotación sanitaria, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos y cumplirá los siguientes mínimos:
 - a) Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 50 m² y uno más por cada 100 m² o fracción superior a 25 m².
 - b) El regulado por la Normativa Sectorial aplicable si la hubiera.
4. Mediante Ordenanza Municipal se podrán establecer distancias mínimas entre determinadas actividades comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento así lo aconsejen.
5. Las plantas bajas, y las semisótano o sótano vinculadas, destinadas a locales comerciales, deberán disponer de conductos de ventilación vertical hasta la cubierta del edificio con sección adecuada para las instalaciones del uso que se prevea.
6. Dada su naturaleza, los locales relacionados con la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en estas normas.
7. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el segundo supuesto se presentarán los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.
8. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.
9. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

Grandes Superficies

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación en las zonas que por su tamaño o condiciones del Plan General se establezcan expresamente o en aquellas que cumplan las condiciones que regule la normativa autonómica al respecto.
2. La concesión de licencia de edificación quedará supeditada a los impactos que estos establecimientos pudieran producir sobre el tráfico o estructura comercial existente, tanto en el entorno inmediato como en los puntos de la ciudad que pudieran ser afectados y la conveniencia de su implantación en zonas de uso comercial.

Art. 144 Uso Terciario Recreativo (Subtipo 3)

1. Incluye los usos específicos del sector terciario destinados a recreo, relación y diversión del conjunto de la población
2. Cumplirán, además de las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente, las propias de los usos de oficinas y talleres a las que se asemejen en relación con las dotaciones de servicios
3. El requisito de plazas de aparcamiento será, en orden de prelación, los siguientes:
 - a) Los establecidos por la normativa sectorial vigente, si la hubiera.
 - b) Una plaza por cada 25 m². de superficie construida.
 - c) Una plaza cada 10 espectadores o clientes potenciales.

Categorías

4. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) **TR-1.** Reuniones y espectáculos en locales específicos.
 - b) **TR-2.** Discotecas, disco bares.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 61

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

c) **TR-3.** Reuniones, actividades y espectáculos al aire libre

Grados

1. Con independencia de las categorías que específicamente determinen las disposiciones legales sectoriales, se establecen los siguientes grados:
 - Grado 1º.- Aforo < 50 personas y una superficie de 150 m².
 - Grado 2º.- 50 < Aforo < 100 personas y una superficie de 250 m².
 - Grado 3º.- 100 < Aforo < 300 personas y una superficie de 500 m².
 - Grado 4º.- 300 < Aforo < 700 personas y una superficie de 1.500 m²

Art. 145 Terciario Hotelero y Hostelero (Subtipo4)

1. Incluye los usos integrados en el sector de la hostelería y hotelería, entendiéndose este último como las edificaciones de uso privado y colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluíbles por sus específicas características en el uso residencias colectivas.
2. Las nuevas edificaciones o actividades para este uso deberán ajustarse a las disposiciones vigentes de aplicación en hostelería, en particular a lo establecido en el Decreto de Cantabria 50/1989, de 5 de julio, Sobre Ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros y el Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria o normativa que lo sustituya.

Categorías

1. Se establecen las siguientes categorías:
 - TH-1. Bares, Cafeterías y locales similares sin espectáculo.
 - TH-2. Restaurantes.
 - TH-3. Hoteles, Hostales y Pensiones.
 - TH-4. Apartahoteles.

Grados

1. Con independencia de las categorías que específicamente determinen las disposiciones legales sectoriales, se establecen los siguientes grados:
 - Grado 1º- Superficie máxima de 600 m²c.
 - Grado 2º- Superficie máxima de 2500 m²c.
 - Grado 3º- Superficie mayor de 2500 m²c.

Capítulo V-7 Uso Dotacional

Art. 146 Definición

1. Son dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativo-institucional, sanitario-asistencial, deportivo, educativo, cultural, y religioso, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana
2. En función criterios urbanísticos como el ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos de localización y de accesibilidad, titularidad del suelo y gestión, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:
 - a) Equipamiento general: Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública y que sirve a un ámbito funcional urbano o metropolitano. Constituyen elementos determinantes para el desarrollo urbanístico porque forman parte de la ordenación estructural del planeamiento del municipio.
 - b) Equipamiento local: Incluye las dotaciones de titularidad pública para la prestación de servicios de ámbito funcional menor, y de utilización cotidiana por la población a la que sirve. Integran la

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 62

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

ordenación detallada del planeamiento y son elementos complementarios de las dotaciones generales.

- c) Equipamiento privado: Elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su uso como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones generales y locales.

Art. 147 Usos pormenorizados.

- 1. Usos Pormenorizados
 - a) Subtipo 1. Deportivo ED
 - b) Subtipo 2. Educativo EE
 - c) Subtipo 3. Socio-cultural EC
 - d) Subtipo 4. Sanitario ES
 - e) Subtipo 5. Servicios Administrativo EA
 - f) Subtipo 6. Asistencial ET
 - g) Subtipo 7. Religiosos ER

Art. 148 Deportivo (Subtipo 1)

Definición

- 1. En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

Categorías

- 1. Se establecen las siguientes categorías:
 - ED-1. Instalaciones sin espectadores.
 - ED-2. Instalaciones con espectadores.
 - ED-3. Extensivo.
 - ED-4. Spas y Gimnasios.

Art. 149 Educativo EE (Subtipo 2)

Definición

- 1. Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. También podrán contener residencias de estudiantes o colegios mayores, cuando el uso se considere vinculado al desarrollo del uso dotacional docente de que se trate.

Categorías

- 1. Se establecen las siguientes categorías:
 - EE-1. Preescolar, Infancia y Guardería.
 - EE-2. Centros de Enseñanza no Universitaria.
 - EE-3. Centros Universitarios.
 - EE-4. Centros de Investigación.
 - EE-5. Academias.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 63

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 150 Socio Cultural EC (Subtipo 3)

Definición

1. Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa.

Categorías

- EC-1. Centros Culturales, Bibliotecas, Conservatorios.
- EC-2. Salones de Actos y Auditorios.
- EC-3. Museos, Galerías de Arte.

Art. 151 Sanitario ES (Subtipo 4)

1. Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen, según la Ley General de Sanidad, en centros de salud extra hospitalarios y centros hospitalarios.

Categorías

1. Se establecen las siguientes categorías:
 - ES-1. Hospitales, Clínicas y policlínicas. Establecimientos con internamiento.
 - ES-2. Consultorios, Dispensarios, Ambulatorios, Centros de Salud y Centros de urgencias. Establecimientos sin internamientos.
 - ES-3. Consulta Médica y Fisioterapia.
 - ES-4 Establecimientos Veterinarios

Art. 152 Servicios Administrativos EA (Subtipo 5)

Definición

1. Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado, en todos sus niveles, así como las sedes de las Corporaciones de Derecho Público según Ley. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correos, Administración Local o las Agencias u Organismos y Empresas Públicas, hasta dotaciones de carácter singular como las sedes de las distintas Administraciones, Sindicatos, Confederaciones de Empresarios o las representaciones diplomáticas u oficinas de organismos internacionales, colegios profesionales, etc.

Categorías

1. Se establecen las siguientes categorías:
 - EA-1. Oficinas de la Administración.
 - EA-2. Bomberos.
 - EA-3. Seguridad Pública.
 - EA-4. Servicios de Abastecimiento y mataderos.
 - EA-5. Perreras Municipales.
 - EA-6. Servicios de Limpieza.
 - EA-7. Servicios de Parques y Jardines.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 64

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 153 Asistencial ET (Subtipo 6)

Definición

1. Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que se pueden agrupar según su uso específico

Categorías

1. Se establecen las siguientes categorías:
 - ET-1. Guarderías sin residencia
 - ET-2. Centros de día sin residencia
 - ET-3. Clubs de tercera edad sin residencia
 - ET-4. Centros de acogida con residencia
 - ET-5. Centros de desintoxicación con residencia
 - ET-6. Residencias tercera edad con residencia

Art. 154 Religioso ER (Subtipo 7)

Definición

1. Constituyen los equipamientos que permiten el desarrollo de actividades religiosas y facilitan servicios de asistencia religiosa a la población y son también el soporte de actividades sociales e institucionales.

Categorías

1. Se establecen las siguientes categorías:
 - ER-1. Centros de culto y reunión sin residencia anexa
 - ER-2. Centros de culto y reunión con residencia anexa
 - ER-3. Centros de culto de carácter monumental

Art. 155 Condiciones generales de los usos dotacionales

1. Los usos dotacionales serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que se representan en la documentación gráfica de los planos de ordenación calificación recogiendo la clase de uso y carácter asignado.
2. Las parcelas calificadas de uso dotacional se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones de las presentes Normas.
3. En los edificios que alberguen usos dotacionales serán de obligado cumplimiento las disposiciones de la legislación vigente de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación para minusválidos.
4. Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones recogidas en la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

Art. 156 Condiciones de localización. Simultaneidad de usos

1. Además de los usos compatibles y tolerables que de manera expresa se autoricen en el régimen general de usos y en las ordenanzas particulares, todos los usos dotacionales podrán contener los usos complementarios asociados a sus actividades y finalidad principal, como talleres, rehabilitación u otros usos análogos.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 65

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 157 Condiciones particulares.

Uso de Servicios Administrativos

1. Los Equipamiento Administrativos en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

Uso Dotacional Asistencial

1. Todos los locales o instalaciones destinados a estos usos cumplirán las determinaciones específicas que les sean aplicables, en función de su actividad concreta, tanto por la normativa sectorial de la actividad, y por las ordenanzas de seguridad y salud en el trabajo, normativa de protección contra incendios y demás legislación vigente.

Uso Dotacional Educativo

1. Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia y los órganos autonómicos competentes para la instalación de que se trate.
2. Cuando incluyan residencias de estudiantes o colegios mayores, se remitirán a las condiciones de las residencias comunitarias, y en su caso a las del uso hotelero.

Uso Dotacional Socio Cultural

1. Todos los locales o instalaciones destinados a estos usos cumplirán las determinaciones específicas que les sean aplicables, en función de su actividad concreta, tanto por la normativa sectorial de la actividad, como por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y demás legislación vigente.
2. Deberán tener acceso público independiente y exclusivo desde la vía pública.

Uso Dotacional Sanitario

1. Se cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia sanitaria.

Uso Dotacional Deportivo

1. Se cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

Uso Dotacional Religioso

1. En ausencia y/o como complemento de su regulación pormenorizada se regirán por su Normativa específica, si la hubiera, y en su defecto por las condiciones asimilables de los usos de reunión y/o residencia comunitaria.

Capítulo V-8 Uso de Transporte

Art. 158 Definición

1. Tienen carácter de Transporte e infraestructuras los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquéllos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

Art. 159 Usos pormenorizados.

- | | |
|--|----|
| - Subtipo 1. Infraestructura de Transporte | IT |
| - Subtipo 2. Viario Rodado | VR |
| - Subtipo 3. Viario Peatonal | VP |
| - Subtipo 4. Aparcamiento | VA |

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 66

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 160 Infraestructura de transporte (Subtipo 1)

Definición

1. A efectos de lo dispuesto en estas Normas, se entiende por uso infraestructuras de transportes las instalaciones, edificaciones y espacios necesarios para el funcionamiento de los servicios de transporte, exceptuando el viario rodado, peatonal y los aparcamientos de automóviles.

Categorías

2. Se establecen las siguientes categorías:

- **IT-1 Transporte por carretera**

Incluye las actividades, edificaciones o instalaciones destinadas a dar servicio y apoyo al transporte por carretera tales como estaciones, intercambiadores, puestos de control o similar. No incluye estaciones de servicio o talleres de reparación.

- **IT-2 Redes Ferroviarias**

Integra los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior.

- **IT-3.- Aeropuertos**

Constituido por los terrenos destinados a albergar las instalaciones que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como las terminales de viajeros y carga.

- **IT-4.- Puertos**

Los que se destinan a facilitar el atraque y los servicios a las embarcaciones, así como los establecimientos anexos complementarios.

Condiciones

1. Serán tolerables todos aquellos usos terciarios relacionados directamente con el servicio público principal, con la limitación de superficie correspondiente a un grado de compatibilidad máximo del 35%, para la totalidad de los usos complementarios.
2. Se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con el almacenamiento de combustibles, aceites, grasas y cualquier material que suponga un potencial peligro de ignición.
3. Las actividades ligadas a la conservación o mantenimiento de vehículos quedan prohibidas, debiendo ubicarse en las zonas previstas para Cocheras de Autobuses.

Art. 161 Viario Rodado (Subtipo 2)

Definición

1. Espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los vehículos a motor y medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, que conectan los diferentes puntos del territorio.

2. Se establecen las siguientes categorías:

VR-1. Vías Estatales.

VR-2. Vías Autonómicas.

VR-3. Vías Generales.

VR-4. Vías Locales

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 67

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 162 Viario Peatonal (Subtipo 3)

1. Comprende el conjunto de las vías destinadas al tráfico peatonal y de vehículos sin motor.
2. Se establecen las siguientes categorías
 - VP-1. Vías Peatonales.
 - VP-2. Vías Pecuarias.
 - VP-3. Carriles de Bicicletas.
3. Elementos que integran la red viaria
 - Viario: espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento.
 - Áreas de acompañamiento: espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, con acondicionamiento vegetal opcional, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública. Como áreas de acompañamiento al viario se distinguen:
 - Áreas estanciales. Localizadas en el entorno de equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población.
 - Plazas, paseos, bulevares y calles peatonales.
 - Áreas de servicio del viario.

Art. 163 Aparcamiento, Garajes y servicios del automóvil (Subtipo 4)

1. Definición: Es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se incluyen en esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
2. Se incluyen dentro de Uso de Garajes los establecimientos destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluyendo servicios de lavado y engrase, y las instalaciones auxiliares de oficina necesarias para el desarrollo de la actividad.
3. Se establecen las siguientes categorías
 - VA-1. Aparcamiento en Superficie.
 - VA-2. Aparcamiento en Edificio de otro uso.
 - VA-3. Aparcamiento en Edificio Exclusivo.
 - VA-4. Cocheras de Autobuses
4. Condiciones generales
 - a) En edificios de tipo colectivo, queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos.
 - b) En vivienda unifamiliar, previa autorización municipal, se permitirá el acceso directo a la calle, sin perjuicio de otras limitaciones por el carácter de la vía u otras de seguridad.
 - c) Los aparcamientos con hasta 20 plazas podrán tener su acceso a través del portal del inmueble si el aparcamiento es para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Este acceso podrá utilizarse como entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean resistentes al fuego y el ancho del acceso sea superior a 3,50 m., debiendo diferenciarse la zona de vehículos de la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 150 cm.
 - d) Los aparcamientos de más de 20 plazas tendrán acceso peatonal independiente del de vehículos.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 68

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- f) Se autoriza la mancomunidad de accesos a aparcamiento, así como la construcción de aparcamientos mancomunados entre parcelas colindantes.
- g) Los edificios y locales que destinados a este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial en vigor aplicable.
- h) Los proyectos de edificios o parcelas destinados a garaje, en parcelas o emplazamientos distintos de las calificadas expresamente por el planeamiento, y cuya capacidad sea superior a 100 plazas, incluirán un estudio de impacto sobre la red viaria y el tráfico.
- i) El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 25 m² útiles por plaza de aparcamiento.

Art. 164 Condiciones de diseño de las plazas de aparcamiento.

1. Dimensiones de las plazas
 - Plaza Normal 2,20 x 4,50 metros.
 - Las Plazas situadas junto muros o elementos análogos tendrán un ancho de 2,50 metros. Los pilares no podrán invadir, puntualmente, el ancho de plaza en más de 0,15 metros.
 - Especiales, para minusválidos, 3,50 x 4,50, una cada 30 plazas no especiales o fracción superior a 10, salvo en edificios de uso dominante de vivienda en los que no hubiera previsión de viviendas para minusválidos; si las hubiera se preverá una plaza especial por cada una de ellas.
 - Motos: 1,25 x 2,50, libre; no cuenta a efectos del cumplimiento de estándares de aparcamiento.
 - Plaza de vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6,00.
 - Plaza de camiones: 4,00 x 12,00.
 - Plaza de vehículos especiales: según las características de los mismos.
2. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.
3. Aun cuando cumplan las condiciones dimensionales no se considerará plaza cualquier espacio que carezca de fácil acceso; requiera maniobras de difícil realización; o, interfiera en su maniobra con las rampas de acceso o salida

Art. 165 Condiciones de diseño de rampas y calles

1. Las rampas de acceso y/o movimiento entre plantas no servirán de acceso directo a ninguna plaza y cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Tramos rectos: pendiente máxima 16%; anchura mínima 3,00 metros.
 - b) Tramos curvos: pendiente máxima 12%; anchura mínima 3,50 metros; radio mínimo de eje de tramo 6,00 metros.
2. Fuera de las rampas de acceso o salida, los pisos destinados a plazas no superarán una pendiente del 8%.
3. Las **calles de distribución** tendrán como anchura mínima la mayor de las siguientes:
 - a) 3,00 metros si no se sirve de acceso directo a plazas de estacionamiento.
 - b) 4,00 metros si es unidireccional y sólo da acceso a plazas en línea.
 - c) 5,00 metros en los demás supuestos en que sirva de acceso a plazas de estacionamiento.
4. Esta dimensión se elevará a 6,00 metros en pasos de doble sentido de circulación que puedan servir de acceso a más de 15 plazas de estacionamiento en garajes, y a 35 plazas en aparcamientos.
5. Cuando dos plazas de estacionamiento en garajes formen una única entidad registral, podrán alinearse frente contra fondo en el sentido de su dimensión mayor, aunque sólo una de ellas disponga de contacto con el acceso rodado.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 69

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

6. Cada acceso al exterior, dispondrá en el interior del edificio, parcela o terreno de un espacio de, al menos, 5,0 m de fondo y 3,0 m de anchura con pendiente inferior al 2% y radio mínimo de acuerdo vertical de 25,00 metros; no podrá interferir con ningún tipo de tráfico rodado o peatonal y se deberá mantener libre de cualquier actividad o impedimento material.
7. En aparcamientos de menos de 80 plazas, los accesos podrán ser unidireccionales de uso alternativo. Cuando la capacidad sea mayor de 80 plazas y menor de 240, deberán contar con un acceso bidireccional de ancho superior a 5,0 metros, o dos accesos unidireccionales diferenciados. Si es mayor de 240 deberán tener entrada y salida diferenciadas preferiblemente a distintas calles.
8. Las rampas de comunicación entre plantas no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado es rectilíneo. Si fuera en curva las direcciones deberán separarse mediante elemento continuo resistente a impacto de vehículos de al menos 0,70 metros de altura.

Art. 166 Dotación de plazas

1. El requisito mínimo de plazas de aparcamiento para cada uso pormenorizado es el establecido en el siguiente cuadro, o superior en el caso de que lo fijase la Ley o la Normativa sectorial de cada uso específico.

USOS	DOTACION DE PLAZAS
Vivienda unifamiliar	2 por vivienda.
Vivienda colectiva	1,5 por vivienda
Productivo Almacén	1 por cada 100 m ² de superficie construida.
Espectáculo, reunión	1 por cada 25 plazas de aforo
Residencial comunitario, hostelería	1 por cada 5 personas autorizadas
Deportivo	1 por cada 25 plazas de aforo

2. Se admitirá la reducción del número de plazas exigido, o la exención de su cumplimiento, en aquellos casos en que la actividad se desarrolle en edificios con algún grado de protección, se altere la tipología urbana tradicional del núcleo o se justifique su inviabilidad por tamaño o geometría de la parcela.
3. En cualquier caso, la exención o reducción deberá ser solicitada y concedida expresamente, con informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Art. 167 Condiciones particulares de los aparcamientos privados

A menos que se especifique lo contrario, los aparcamientos privados podrán implantarse:

a) En espacios no edificados

1. Se podrá destinar a aparcamiento el cincuenta (50) por ciento de la superficie no ocupada de parcela, excepto expresa indicación de la ordenanza detallada. No se permitirá en este caso más que obras de pavimentación y de estructura ligera marquesina, debiendo respetarse en mayor en lo que sea posible, el arboleado existente.
2. En los casos en que exista la eliminación de los árboles, se deberá compensar con el doble del número de árboles a retirarse, siempre con ejemplares de la misma especie o más especies de plantas nobles.
3. Las ordenaciones detalladas, o el planeamiento de desarrollo, podrán definir espacios en los que se autorice la implantación de aparcamiento bajo rasante, con cesión de uso de superficie para el Uso, Público. En estos supuestos, los aparcamientos deberán cumplir las mismas condiciones establecidas para las plazas de aparcamiento público bajo espacios de dominio público.

b) En espacios edificados:

1. En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.
2. En plantas bajas o inferiores de los edificios.
3. En plantas de pisos de edificios para usos exclusivos no residenciales.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 70

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

4. En la terraza de los edificios destinados al uso exclusivo no residencial.
5. En los casos c) y d) el aparcamiento se dispondrá de manera que los vehículos no son vistos desde ningún punto de la vía pública o espacio público.
6. Con carácter provisional, podrá autorizarse el uso de aparcamiento en solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse la pavimentación y un cierre adecuado. El carácter provisional de la instalación no elimina el requisito de la construcción dentro de los plazos establecidos por las NN.

Art. 168 Cocheras de Autobuses VA-1.

1. Es el uso que comprende las actividades de guarda, mantenimiento y reparación de los autobuses urbanos e interurbanos.
2. Condiciones: serán las mismas que las indicadas para los aparcamientos y garajes.

Capítulo V-9 Uso de Infraestructuras básicas

Art. 169 Definición

1. Tiene la consideración de uso de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos urbanos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

Art. 170 Usos pormenorizados.

1. No se establecen subtipos o usos pormenorizados.

Art. 171 Categorías o usos específicos

1. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) IB- 1- Abastecimiento de agua
 - b) IB- 2 - Energía eléctrica
 - c) IB- 3 - Gas
 - d) IB- 4 - Telefonía y cable
 - e) IB- 5 - Residuos urbanos
 - f) IB - 6- Tratamiento de residuos urbanos

Art. 172 Localización

1. El Plan General califica con estos usos las instalaciones existentes de carácter de Sistemas Generales.
2. Con el fin de prever la localización de determinadas instalaciones especiales, el Plan General califica zonas concretas bien como previsiones dentro de ámbitos de suelo urbano no consolidado o sectores de Suelo Urbanizable, asignándolos a este uso o definidos como sistema general de infraestructuras de servicios, según la regulación de estas normas.
3. El punto anterior no será de aplicación en las instalaciones de infraestructuras de telecomunicación que se registrarán por lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, vigente o normativa que la sustituya o corrija.

Art. 173 Condiciones generales de los usos de infraestructuras básicas

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.
2. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de servidumbre prevista en el

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 71

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

derecho privado o administrativo, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa. Las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

3. La disposición de las redes de infraestructuras bajo la red viaria pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la normativa sectorial de aplicación, y en su defecto a lo establecido en las Normas Tecnológicas de la Edificación en vigor.
4. En todo caso tendrán en cuenta para cada infraestructura las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en las condiciones específicas.
5. El resto de condiciones se regirán por las Ordenanzas Municipales Específicas vigentes a la fecha de la aprobación o cualquier otro que pudiera reemplazarla.

Art. 174 Servidumbres de las infraestructuras.

1. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que establezcan los organismos e instituciones competentes.
2. Salvo que la legislación estableciera otras restricciones, se adoptarán como mínimo:
 - En grandes canalizaciones de servicio de conducción especial será de diez (10) metros a cada lado. A estos efectos, se considerarán conducción especial o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación singular, tales como las grandes líneas de transmisión eléctricas, tuberías, canales, etc.
 - En otro tipo de conducción y la infraestructura general para el servicio urbano, cinco (5) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

Capítulo V-10 Uso de zonas verdes y espacios libres

Art. 175 Definición

1. Es el uso que comprende los espacios libres de uso destinados, a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que están situados.
2. Podrán ser públicos o privados y según sean sus dimensiones y características servirán como las reservas mínimas exigidas por la Legislación urbanística vigente.
3. Los espacios así clasificados situados en ámbitos afectados por planeamiento de carácter supramunicipal cumplirán la normativa recogida en las leyes o reglamentos que los desarrollan.

Art. 176 Categorías de Zonas Verdes y espacios libres.

1. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) ZV- Espacios Libres públicos
 - b) ZV-P Espacios libres privados

Art. 177 Espacio libres públicos

1. Se incluyen dentro de los espacios libres públicos:
 - Parques y jardines: espacios libres de carácter más urbano, insertos plenamente en la malla urbana y con un grado de urbanización propia de estos entornos
 - Parques Urbanos: Espacios de carácter mixto forestal y urbano que permitan la instalación de juegos de niños, foros al aire libre, juego de petanca, bolos y similares. Los nuevos parques urbanos deberán tener una superficie mínima de 5.000 m², permitiendo la inscripción de un círculo de 100 m de diámetro.
2. Los nuevos espacios libres resultantes del desarrollo de suelos deberán tener superficie mínima bastante para permitir inscribir un círculo de diámetro mayor o igual de treinta (30) metros.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 72

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 178 Espacios libres privados

1. Espacios libres de dimensión pequeña, con áreas estanciales, acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario dentro de una parcela de propiedad privada.
2. En los terrenos calificados como espacios libres privados, por su vinculación a los usos residenciales, se podrán instalar edificaciones auxiliares, que se ajustarán a lo dispuesto en las presentes NNUU

Art. 179 Condiciones generales de los usos de zonas verdes y espacios libres

1. Los espacios libres públicos de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán incorporar instalaciones de uso deportivo (Parques deportivos) o cultural sin edificación con una ocupación máxima del 15% de su superficie. Las instalaciones deportivas o culturales se regirán por lo previsto para estos usos.
2. Se permitirán edificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de bebidas con una superficie máxima construida del 10% de la superficie del espacio libre.
3. En los espacios libres públicos las instalaciones o edificaciones autorizables, lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa, con una duración determinada, permaneciendo la titularidad pública del suelo y/o edificaciones objeto de la concesión. A estos efectos, en las licencias pertinentes se harán constar las condiciones concretas de la misma.
4. El resto de condiciones se regirán por las Ordenanzas Municipales Específicas vigentes a la fecha de la aprobación o cualquier otro que pudiera reemplazarla.

Capítulo V-11 Uso Agropecuario

Art. 180 Definición y usos pormenorizados

1. Comprende los usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga
2. Se incluyen las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.
3. También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que en cada caso se establecen.
4. Usos pormenorizados:
 - a) Subtipo 1: Explotaciones Agrícolas (AA)
 - b) Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas (AG)
 - c) Subtipo 3: Explotaciones Forestales (AF)
 - d) Subtipo 4: Actividades Complementarias (AC)

Art. 181 Condiciones generales

1. Salvo disposición específica más restrictiva regulada por la normativa sectorial vigente, las nuevas instalaciones para estos usos mantendrán una distancia mínima de 50 metros a los núcleos urbanos y a las viviendas colindantes no vinculadas directamente con la actividad.
2. Las instalaciones existentes que no cumplan la condición anterior no se consideran fuera de ordenación, pero no se admitirán obras que no sean las de mera consolidación, mantenimiento y conservación.
3. Las instalaciones no podrán verter las aguas residuales a los cauces, ni a la red general, sin autorización previa y cumplimiento de las condiciones que proceda imponer, por el organismo de cuenca o el Ayuntamiento.
4. Las actividades agropecuarias dispondrán, en su caso, de instalaciones para la recogida, conservación y manipulación de los residuos de la explotación que aseguren la no contaminación del suelo y eviten su acceso a los cursos de agua, caminos y vías públicas por filtración, escorrentía, deslizamiento, etc.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 73

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

5. No deberá existir riesgo de formación de área industrial. A tal fin no podrá autorizarse la construcción cuando en un radio de 200 metros exista otra edificación de este tipo, u otra destinada a naves y almacén o a procesos industriales transformadores.
6. Se podrá autorizar el incremento de la altura máxima permitida de las edificaciones en el caso de edificios específicos que así lo necesiten para su correcto funcionamiento, como silos, tolvas o similares.
7. Las instalaciones, construcciones y edificaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, no se podrán implantar en parcelas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada en la legislación agraria vigente. A efectos de alcanzar dicha parcela mínima, en caso de instalaciones y construcciones sin uso residencial, podrán computarse las fincas colindantes o no, situadas dentro del mismo término municipal, siempre que se hallen cercanas en un radio inferior a 3 km., y pertenecientes a la explotación agraria. Dichas parcelas quedarán vinculadas al uso autorizado, debiendo quedar expresa constancia en el Registro de la Propiedad.
8. Los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, (3,00m) salvo que el se autorice expresamente una distancia mínima inferior, en atención a las características del entorno.
9. Los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con esos límites, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.

Art. 182 Subtipo 1: Usos y Explotaciones Agrícolas.

1. Se entiende por explotación Agrícola, el conjunto de bienes y derecho organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de una actividad, de la que se obtienen productos agrícolas; o servicios, realizada primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica.
2. Engloba las actividades, agrícolas de secano y regadío, los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura, así como las actividades cinegéticas o piscícolas existentes en cada finca, así como las actividades complementarias a las agrícolas, que, estando vinculadas a las anteriores, tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación y la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, así como las actuaciones turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en la explotación agraria.
3. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) AA- 1- Explotación agrícola sin edificación
 - b) AA- 2 - Almacenamiento
 - c) AA- 3 – Transformación y venta
4. Explotación agrícola sin edificación
 - a) Se entiende por tal el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por un titular en el ejercicio de una actividad, de la que se obtienen productos agrícolas.
 - b) Se excluyen de estas explotaciones las construcciones asociadas, incluyendo las viviendas vinculadas.
 - c) Sólo se admitirán dentro de este uso las instalaciones complementarias para el desarrollo de la actividad como casetas de aperos, pequeños almacenes y otras construcciones precarias, siempre que su superficie construida sea inferior a 12 m²c. En el resto de casos se entenderá que se trata de instalaciones agrícolas o estabulaciones ganaderas.
 - d) Las casetas de apero deberán realizarse en parcelas con una superficie mínima de parcela 1.500m². Guardarán una distancia a todos sus linderos de 3m y podrán contar con huecos de ventilación, pero no ventanas. No dispondrán de con instalaciones de luz ni de agua.
5. Dentro de las explotaciones agrícolas que si requieren edificación se consideran:
 - a) **Instalaciones y almacenes agroalimentarios.** Se consideran como tales los terrenos e instalaciones vinculados a la transformación y venta de productos de naturaleza agrícola o análoga, así como la primera transformación industrial, almacén, fabricación artesanal de productos derivados y los

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 74

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

recintos para venta del producto obtenido en la explotación, así como las instalaciones destinadas a las actividades complementarias de carácter cinegético.

- b) **Viveros e Invernaderos**
6. Las edificaciones destinadas al almacenamiento de maquinaria, herramientas o productos vinculados a la explotación de recursos primarios cumplirán las siguientes condiciones:
- a) No se establece distancia mínima a núcleo urbano estimando la inocuidad de los usos admisibles.
 - b) No se permitirán en consecuencia en estas instalaciones la cría y a la guardia de ningún tipo de ganado, en cuyo caso se asimilarán al uso de granjas y establos donde se pueden integrar estas naves y almacenes; ni tampoco realizar procesos industriales de transformación, debiendo entonces adscribirse a esta categoría.
 - c) Superficie mínima de parcela: unidad mínima de cultivo vigente (Secano, 1 hectárea. Regadío, 0,50 hectáreas.)
 - d) La superficie de ocupación será inferior al 20% del total de la superficie de parcela. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros, debiéndose ejecutar en una sola planta con una altura máxima de alero de cuatro metros y medio (4,5).
 - e) La distancia mínima de la edificación a todos sus linderos, incluido el lindero a viario, será de diez (10) metros. Los retranqueos no incluirán las cesiones que hubieran podido realizarse para fijar línea de cerramiento de acuerdo con el art.181.8 de las presentes NNUU.
 - f) La longitud máxima de fachada será de cincuenta (50) metros.
7. Los viveros e invernaderos son las instalaciones en las que se cultivan plantas y que mantienen unas constantes de temperatura y humedad y otros factores ambientales que favorecen el cultivo y cuidado de plantas. A tal efecto deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a) Las instalaciones deberán ser apropiadas para este uso específico, sin que se admitan soluciones constructivas que se asemejen a naves permanentes que puedan admitir usos de almacén u otros industriales, de estabulación o similares
 - b) No se admitirán viveros e invernaderos asociados a naves, almacenes, granjas, establos u otras edificaciones autorizables, salvo que se ajusten a los parámetros de ocupación establecidos para estos usos.
 - c) Superficie mínima de parcela: unidad mínima de cultivo vigente (Secano, 1 hectárea. Regadío, 0,50 hectáreas.)
 - d) No superará una superficie de ocupación del 50% del total de la superficie de parcela. La altura máxima de coronación de la edificación será de cinco metros y medio (5,50m) debiéndose ejecutar en una sola planta.
 - e) Se admitirá la construcción de una edificación auxiliar de un máximo de 50 m² para usos de almacén, oficina, aseos y servicios, venta de productos u otros usos asociados a la actividad, que no podrán ser en ningún caso residenciales
 - f) La distancia mínima de la edificación a todos sus linderos, incluido el lindero a viario, será de diez (10) metros. Los retranqueos no incluirán las cesiones que hubieran podido realizarse para fijar línea de cerramiento de acuerdo con el art.181.8 de las presentes NNUU.
 - g) La longitud máxima de fachada será de cincuenta (50) metros.

Art. 183 Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas.

1. Explotación Ganadera (AG) son aquellas que incluyen la guarda y cría del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado, así como las actividades cinegéticas o piscícolas existentes en cada finca.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) AG- 1 - Explotación ganadera sin edificación

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 75

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- b) AG-2 – Explotación ganadera con edificaciones asociadas
3. AG-1: se consideran explotaciones ganaderas sin edificación aquellas en las que el ganado se cría en espacios abiertos que no exigen la disposición de edificaciones cerradas para una estabulación continuada, y sí únicamente para la guarda. Podrán incluirse en este uso naves abiertas para el refugio del ganado.
4. Se incluyen también en la categoría AG-1 las labores de implantación, mejora y aprovechamiento de prados y pastizales, tanto si el aprovechamiento de éstos se realiza "a diente" como por medios mecánicos o manuales de siega y recolección.
- a) Se incluyen también infraestructuras y construcciones ligadas al pastoreo, tales como cercados, bordas y abrevaderos o similares, siempre que las casetas de pastoreo tengan una superficie construida inferior a 12 m²c.
- b) Las casetas de pastoreo se podrán edificar en parcelas que tengan una superficie mínima de 1.500 m².
- c) La distancia a todos los linderos será de tres metros mínimo
- d) Podrán contar con huecos de ventilación, pero no con ventanas y no dispondrán de instalaciones de agua ni de electricidad.
5. Pertenecen a la categoría AG-2 las instalaciones o estabulaciones para ganadería, entre las que se distingue, en función de carácter de la explotación o uso, entre:
- a) Extensivas, cuando concurren las siguientes condiciones:
- Explotaciones en régimen de tradicional que cumplen además las siguientes condiciones.
 - Estar vinculada a la explotación de los terrenos que ocupa mediante siega o diente.
 - Disponer de una superficie mínima igual o superior a la unidad mínima de cultivo vigente (10.000 m² en secano y 5.000 m² en regadío).
 - Disponer de más de 4 m² de establo o refugio por unidad ganadera vacuna.
- b) Intensivas:
- Las estabulaciones que no cumplan con alguno de los requisitos del punto anterior.
6. Grados. Según el alcance de la actividad de la explotación, se establecen los siguientes grados:
- a) Grado I:
- Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que, por su escasa entidad, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario.
- Las especies y número de cabezas máximo-autorizados serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza municipal aprobada al efecto.
- Serán alojados en explotaciones que cumplan la normativa vigente en materia de ordenación de las explotaciones, protección del medio ambiente, higiene y limpieza y protección de los animales. Se prohíbe el uso ganadero de espacios situados en bajos de las viviendas.
- En todo caso, todas las explotaciones de animales deberán estar registradas según la legislación vigente y contar con la preceptiva licencia municipal.
- b) Grado II:
- Son explotaciones de tamaño medio que por su entidad r resultan incompatibles tanto con la vivienda como con la presencia de cualesquiera otras actividades propias de suelo urbano. Las limitaciones de números de cabezas o animales serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza municipal aprobada al efecto.
- Este tipo de explotaciones tan sólo podrán situarse en Suelo Rústico y cumplirán lo dispuesto al respecto en estas Normas, y todo cuanto disponga la normativa sectorial vigente en cuanto a higiene y sanidad

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 76

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

veterinaria. Podrán autorizarse polígonos ganaderos multiusuario en aquellas zonas de suelo rústico que su clasificación lo permita.

7. Las edificaciones destinadas a la cría y a la guardia del ganado para su descanso y alimentación cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) En todo caso, deberán estar localizadas a una distancia mínima de 200 metros del núcleo urbano más próximo y a 100 metros de viviendas no afectas a la explotación.
 - b) La superficie mínima de parcela: 10.000 m².
 - c) La edificación no superará una superficie de ocupación del 20% del total de la superficie de parcela.
 - d) La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros, debiéndose ejecutar en una sola planta. con una altura máxima de alero de cuatro metros y medio (4,5)
 - e) Se admitirán entreplantas de un máximo de 150 m² para usos de oficinas, aseos y servicios, venta de productos u otros usos asociados a la actividad, que no podrán ser en ningún caso residenciales. Las superficies totales para estos usos complementarios, distribuidos en un máximo de dos entreplantas, no superarán los 300 m².
 - f) La distancia mínima de la edificación a todos sus linderos, incluido el lindero a viario, será de diez (10) metros. Los retranqueos no incluirán las cesiones que hubieran podido realizarse para fijar línea de cerramiento de acuerdo con el art.181.8 de las presentes NNUU.
 - g) La longitud máxima de fachada será de cincuenta (50) metros.

Art. 184 Subtipo 3: Explotaciones Forestales.

1. Se entiende por explotación forestal, el conjunto de bienes y derecho organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de una actividad, de la que se obtienen productos forestales. Se trata, por tanto, de todo tipo de aprovechamientos forestales o análogos.
2. Se entiende por aprovechamiento forestal (artículo 6 LM): los maderables y leñosos, incluida la biomasa forestal, los de corcho, pastos, caza, frutos, hongos, plantas aromáticas y medicinales, productos apícolas y los demás productos y servicios con valor de mercado característicos de los montes.
3. En consonancia con lo anterior, aquellas actividades estrictamente relacionadas con los aprovechamientos forestales no podrán ser objeto de regulación o sometimiento a autorización por la administración local, recayendo tales competencias sobre el órgano forestal de la Comunidad Autónoma.
4. En particular las siguientes actividades:
 - Corta de vegetación arbórea o arbustiva en terreno forestal.
 - Movimientos de tierra vinculados a la apertura, mejora o mantenimiento de las vías de saca o desembosque de productos del aprovechamiento forestal.
5. Por lo tanto, las citadas actividades no estarán sujetas a licencia municipal, correspondiendo a la DGMCN su autorización.

Art. 185 Subtipo 4: Actividades Complementarias

1. Se definen como tales las complementarias de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, y otras análogas, a las que se refiere el párrafo a) del artículo 112.2.a) de la Ley 1/2002, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones
2. Se consideran entre otras las siguientes: agroturismo, alojamiento en una parte de la explotación/vivienda, hoteles rurales, restaurantes, bares, albergues, y otras actividades relacionadas con la artesanía o la cultura.
3. Salvo en el Suelo Rústico de Protección Ordinaria en los que se podrán autorizar nuevas edificaciones para estos usos, éstos se ubicarán necesariamente en edificaciones existentes que no se encuentren en

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 77

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

situación de fuera de ordenación, atendiendo en todo caso a otras limitaciones de la legislación sectorial o planificación territorial que pudiera afectarles

4. Se exceptúan de esta necesidad de instalarse en edificaciones preexistentes cuando sean complementarios de otras edificaciones autorizables de explotación de recursos primarios.
5. Se permite la nueva construcción de instalaciones y edificaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural cuando sean complementarios de otras edificaciones autorizables de explotación de recursos primarios, permitiéndose también de forma aislada en el Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

Art. 186 Condiciones de las instalaciones agropecuarias

1. El acceso a las edificaciones se realizará siempre en planta baja y desde la vía pública, espacio libre público exterior, o espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial sin ocasionar molestias a los vecinos.
2. No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil situada en planta semisótano o sótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja.
3. Las instalaciones agropecuarias no podrán comunicarse con cualquier local destinado a otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, con puertas resistentes al fuego 30 minutos.
4. En general las instalaciones agropecuarias dispondrán de los siguientes servicios sanitarios en la propia instalación o en edificio independiente dentro de la misma parcela:
 - Hasta 500 m² de superficie construida un inodoro, un lavabo y una ducha.
 - Por cada 200 m² más, o fracción se aumentará un inodoro, un lavabo y una ducha.
5. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del edificio debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.
6. No será necesaria la dotación de servicios sanitarios únicamente para los almacenes de producción agrícola, de aperos y de maquinaria agropecuaria y depósito y garaje de maquinaria agrícola, para naves de estabulación del ganado, granjas y fines complementarios, y en el caso de instalaciones para cría o guarda de animales domésticos.

Art. 187 Dotación de aparcamiento para las instalaciones agropecuarias

1. En las nuevas construcciones existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 500 m² construidos o fracción, considerándose exentos de esta dotación las instalaciones de superficie inferior a los 500 m² y las situadas en suelo rústico.
2. Cuando la superficie construida sea superior a 500 m², existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad para un camión por los primeros 500 m² de superficie y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.
3. Salvo disposición en contrario de la normativa específica, los aparcamientos exigidos podrán disponerse bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

Capítulo V-12 Usos naturales

Art. 188 Definición

1. Usos que se encuentran en la naturaleza
2. Los usos admitidos o autorizables en suelo rústico se atenderán a lo dispuesto en los artículos 112 y 113 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico vigente o normativa que la sustituya.
3. La autorización de los usos naturales se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística vigente para suelo rústico y estarán supeditados a la normativa de carácter supramunicipal aplicable por su inclusión en áreas sujetas a planeamiento autonómico o en zonas de protección de parajes o espacios naturales.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 78

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 189 Usos pormenorizados.

- | | |
|---|----|
| a) Subtipo 1: Áreas de Vegetación | NV |
| b) Subtipo 2: Áreas de Cultivo | NC |
| c) Subtipo 3: Áreas de Agua | NA |
| d) Subtipo 4: Vías Rurales | NR |
| e) Subtipo 5: Turístico recreativo | NL |
| f) Subtipo 6: Servicio y auxilio de campistas, bañistas, etc. | NS |

Art. 190 Definiciones de los usos pormenorizados

Áreas de Vegetación (Subtipo 1)

Usos cuya característica fundamental es que se encuentran arboledas o con vegetación natural con independencia de su nivel de explotación

Áreas de Cultivo (Subtipo 2)

Zonas con explotaciones agrícolas.

Áreas de Agua (Subtipo 3)

Espacios por donde discurre, almacena o estabiliza el agua.

Vías Rurales (Subtipo 4)

Espacios destinados al tránsito peatonal, rodado o ganadero, de acceso a los diferentes espacios naturales y del territorio.

Turístico recreativo (Subtipo 5)

Aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, que se realizan sujetos a su legislación específica, como los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

Servicio y auxilio de campistas, bañistas, etc. (Subtipo 6)

Aquel que comprende las actividades destinadas a dar servicio y asistencia a campistas, bañistas, etc.

Art. 191 Condiciones particulares de campamentos de turismo.

1. Se entiende por Campamento de Turismo (Camping) el espacio de terreno, debidamente delimitado, en el que se ubican las instalaciones y servicios destinados a aquellas personas que pretendan hacer vida al aire libre, mediante albergues móviles, tiendas de campaña, caravanas u otros elementos fácilmente transportables.
2. Cumplirán la legislación cántabra vigente, relativa a campamentos de turismo y demás disposiciones sectoriales que resulten de aplicación.
3. Salvo en las instalaciones fijas, se prohíbe expresamente la ejecución de soleras, cimentaciones o cualquier elemento contrario a su carácter de alojamiento temporal.
4. La superficie de parcela impermeabilizada con pavimentos será inferior al diez por ciento (10%) de la parcela.
5. No se permitirán nuevas instalaciones en parcela inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²).
6. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez metros (10 m.).
7. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al sesenta por ciento (60%) de la misma.
8. Solo podrán construirse realizarse edificaciones fijas destinadas a los servicios comunes propios del uso, con una edificabilidad máxima de 0,15 m²/m² dispuesta en dos alturas (7 metros), como máximo,

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 79

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

permitiéndose la construcción bajo cubierta limitada al 60% de la planta anterior. Se retranqueará un mínimo de cinco metros (5 m.) de los linderos. Entre las construcciones se admite una vivienda destinada al responsable de la guardia y custodia del recinto de acampada.

9. Los cierres se arbolarán perimetralmente con especies autóctonas.
10. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada dos (2) tiendas de acampada.

Capítulo V-13 Usos extractivos

Art. 192 Definición

1. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), temporales o permanentes.

Art. 193 Usos pormenorizados

- a) Subtipo 1: Extracción de áridos EA
- b) Subtipo 2: Explotación de manantiales, fuentes, pozos EM

Art. 194 Extracción de áridos (Subtipo 1)

Definición.

1. Materias primas minerales extraídas de la tierra, que se someten a procesos de trituración y clasificación, para su posterior uso en el sector industrial.

Art. 195 Explotación de manantiales, fuentes, pozos (Subtipo 2)

Definición: Explotación de manantiales de agua mineral.

Art. 196 Condiciones generales de los usos extractivos.

1. Se autorizarán en los suelos rústicos de especial protección y de protección ordinaria según lo regulado en el artículo 112 (punto 2.f) y de 113 (punto 2.c) de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico vigente o normativa que la sustituya.
2. Su autorización estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.
3. La extracción de áridos y canteras requieren autorización específica previa, de acuerdo con el procedimiento establecido al efecto en la legislación urbanística. Toda actividad extractiva que suponga la transformación material de los terrenos, tanto en el movimiento como en la extracción de material, estará sometida a los límites derivados de la legislación Estatal y Autonómica.
4. La autorización municipal será requisito esencial para la legitimación de los usos del suelo que impliquen una transformación del mismo, sin perjuicio de la necesidad de otras autorizaciones administrativas.
5. El Ayuntamiento podrá solicitarse el asesoramiento de carácter interadministrativo representada por los organismos tutelares de la actividad y de aquellas otras personas relevantes o representantes de agrupaciones públicas o privadas que así considere.
6. La actuación de actividades extractivas en espacios de Especial Protección no podrá derivar en lesión de los valores de Especial Protección establecidos en el presente planeamiento, siendo fundamental la prevalencia de los bienes medioambientales protegidos.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 80

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

TÍTULO VI Normas generales de edificación

Capítulo VI-1 Disposiciones generales

Art. 197 Alcance y ámbito de aplicación

1. Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones, y se regulan las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, con independencia de su ubicación dentro del término municipal. Su alcance estará únicamente condicionado por lo regulado en las Normas Particulares de las Zonas del Suelo Urbano y las correspondientes al Suelo Urbanizable del presente Plan General de Ordenación Municipal.
2. Las Normas Generales serán de aplicación para cualquier desarrollo que se efectúe en el municipio. En caso de discrepancias con las normativas específicas de la legislación sectorial se aplicarán las reglas de interpretación que señalan a tal efecto en las presentes NNUU.

Art. 198 Clases de condiciones

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:
 - Condiciones de la parcela edificable
 - Condiciones de posición del edificio en la parcela
 - Condiciones de ocupación de los edificios en la parcela
 - Condiciones de edificabilidad.
 - Condiciones de volumen y forma de los edificios
 - Condiciones de habitabilidad de los edificios
 - Condiciones de las dotaciones y accesos
 - Condiciones estéticas
2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en la forma que se regula en el presente Título, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones propias que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.
3. Será de preceptivo cumplimiento en lo no regulado en el presente Título, lo dispuesto en la normativa sectorial supramunicipal de aplicación y por el Código Técnico de la Edificación. En todas estas normas sectoriales se estará a lo dispuesto por las regulaciones que las completen o modifiquen.

Capítulo VI-2 Condiciones de las parcelas

Art. 199 Superficie Bruta y Neta.

1. **Superficie bruta** de un ámbito, sector, unidad de ejecución o parcela, es la comprendida dentro de la totalidad de su perímetro.
2. **Superficie neta** (o resultante) de parcela, es la comprendida dentro del perímetro definido por sus linderos, una vez deducidas las superficies destinadas a viario público y espacio libre público.
3. **Superficie neta lucrativa** es la resultante de deducir de la superficie neta de un ámbito, sector o unidad de ejecución o parcela la superficie de los suelos calificados como equipamiento público o infraestructura pública.

Art. 200 Parcela

1. Es la porción de suelo que constituye una unidad física y predial.
2. Superficie de la parcela es la dimensión de la proyección horizontal del área localizada dentro de un determinado perímetro definido con ayuda de mojones o marcas, según medición del plano topográfico.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 81

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 201 Linderos

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Se denomina **lindero frontal** al que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. Linderos laterales son los restantes, denominándose lindero de fondo al lindero opuesto al frontal.
3. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento, señalamiento y vallado de los linderos de parcela.

Art. 202 Frente y fondo de parcela.

1. Frente de parcela es la dimensión en contacto con viario público o espacio libre público.
2. Se entiende por fondo de parcela la distancia máxima posible entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida en perpendicular al frente de referencia

Art. 203 Parcela mínima

1. La Parcela mínima es la superficie mínima exigida en cada normativa zonal de aplicación a efectos de segregación o nuevas parcelaciones. Para poder edificar será obligatorio cumplir el mínimo de superficie, salvo en aquellas parcelas en Suelo Urbano, existentes de forma fehaciente con anterioridad a la fecha de Aprobación Definitiva del presente Plan General, que pudiesen desarrollar el programa mínimo requerido por el uso admitido en la ordenanza de aplicación.

Art. 204 Segregación y agregación de Parcelas

1. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento.
2. Se autorizará la edificación en parcelas preexistentes a la aprobación de estas NN, que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Art. 205 Parcela edificable.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
 - b) Tener la condición de solar.
 - c) Estar calificada con uso edificable.
 - d) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso
 - e) Que se hayan completado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.
2. Además de las condiciones anteriores, se cumplirán las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas por la norma zonal en la que se localizan.

Art. 206 Parcela inedificable

1. Es la parcela que no cumple las condiciones necesarias establecidas en las presentes NN para ser ocupada por la edificación o para desarrollar el programa mínimo necesario para la viabilidad del uso propuesto.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 82

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 207 Consideración de Solar

1. Tienen la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano, definidos en el presente Plan General o que resulten de la aprobación de los instrumentos de desarrollo correspondientes, aptos para la edificación y que reúnan los requisitos de la vigente Ley del Suelo:
 - Disponer, como mínimo de acceso rodado debidamente pavimentado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas al colector general municipal y suministro de energía eléctrica.
 - Que la vía a que de frente sea pública y tenga pavimentada la calzada y, en aquellos núcleos en que la mayoría del viario contase con ellas, encintado de aceras
 - Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.
 - Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística, o el de reparcelación en el caso en que ésta fuera necesaria.
2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

Art. 208 Relación entre edificación y parcela

1. Toda edificación estará invariablemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas NN en el interior de la misma. Las edificaciones podrán compartir el sistema estructural debiendo, en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones.
3. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, siempre y cuando ninguna de las fincas resultantes quedase fuera de ordenación. Si alguna finca resultante resultase inedificable, se realizará una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada sólo podrá destinarse a espacio libre, viario o agregarse a una finca colindante.

Capítulo VI-3 Condiciones de posición del edificio en la parcela

Art. 209 Definición y aplicación

1. Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable.

Art. 210 Alineaciones

1. Se entiende por alineación la línea que separa:
 - Las superficies destinadas a viales de las destinadas a otros usos públicos o privados.
 - Los espacios libres exteriores y las parcelas destinadas a otros usos.
 - Las superficies edificables y las que no lo son, dentro de una misma parcela.

Art. 211 Tipos de Alineaciones.

1. Alineación Oficial.
Son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el órgano competente comprobando las definidas por el planeamiento.
2. Alineación Actual
La que señala el límite entre, por un lado, los viales o espacios libres públicos y las demás propiedades
3. Alineaciones exteriores e interiores
 - a) Alineaciones exteriores, son las que separan:
 - Las superficies destinadas a viales de otros usos.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 83

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- Los espacios libres exteriores (jardines o zonas de recreo y expansión) de las parcelas edificables.
 - b) Alineación interior; delimita la superficie no edificable interior de la parcela o manzana conformando los patios de fondo de parcela o de manzana y espacios libres no edificables interiores, que no sean patio de parcela.
4. Alineación de fachada
- Es la línea que señala el límite de los planos de fachada de la edificación, excluyendo vuelos y cuerpos volados.
5. Alineación de cerramiento exterior

Señala la posición de cercas, verjas u otros elementos de cerramiento de una propiedad respecto del espacio público.

Art. 212 Posición de la edificación respecto de la alineación oficial.

1. Con respecto a la alineación oficial, la edificación y el cerramiento podrán estar en alguna de estas situaciones:
 - Alineada: Cuando la línea de edificación de Planta Baja o el cerramiento coinciden con la alineación oficial.
 - Fuera de alineación: Cuando la línea de edificación da Planta Baja o el cerramiento esta fuera de alineación oficial invadiendo espacio definido como viario o público.
 - Retranqueada: Cuando están paralelos a la alineación oficial separados de la misma.
2. Todos los salientes de fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, u ordenanzas particulares de planeamiento que fije la ordenación detallada, ninguna parte ni elemento de edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación, excepto cuando se autorice expresamente en la normativa de aplicación.

Art. 213 Separación a linderos. Retranqueos.

1. Separación a linderos o retranqueo es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes
 - El retranqueo de fachada indica la separación, mínima o fija, entre la alineación oficial y la de fachada.
 - El retranqueo de medianeras señala la separación entre la edificación y las medianeras.
2. Salvo que las condiciones zonales señalen expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, cumplirán las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos.
3. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que impliquen la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Art. 214 Rasantes

1. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno, sin que haya experimentado ninguna transformación debida a la acción humana.
2. Rasante oficial es el perfil longitudinal de la vía, plaza o calle, ratificada por el Ayuntamiento o por el planeamiento vigente. Esta rasante será la de referencia cuando la fachada esté situada sobre la alineación de calle, siendo la de Proyecto en los demás casos.
3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 84

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

4. Rasante resultante es el perfil longitudinal definido en los distintos instrumentos de desarrollo del planeamiento y, también, la rasante natural o su modificación, de acuerdo con dicho instrumento.

Art. 215 Modificaciones de rasantes

1. Sólo se permitirán modificaciones de la rasante natural de un terreno si forma parte de un Proyecto Técnico de obras de urbanización o de edificación para la implantación de un uso admitido por el PGOU.
2. Deberán definirse suficientemente los perfiles iniciales y finales del terreno, la forma en que se resuelven las intersecciones de éste con los linderos de las parcelas y las vías públicas y las medidas adoptadas a fin de evitar perjuicios a los predios colindantes.
3. Las modificaciones de rasante tendrán las siguientes restricciones:
 - Tendrán por exclusivo objeto la regularización del terreno o la creación de las plataformas de apoyo de viales, edificios o instalaciones proyectadas.
 - Lo anterior no será de aplicación a las excavaciones de sótanos, zanjas o similares, que vayan a quedar por debajo de la rasante final.
 - Cuando exista desnivel se produce respecto a un espacio público, se creará una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención; su altura será inferior a un (1) metro. Excepcionalmente, podrá llegar a los dos (2) metros con soluciones constructivas de calidad como mampostería, muros- jardinera, etc.
 - Cuando exista desnivel o diferencia de cotas respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a un (1) metro por encima o por debajo de la rasante natural del terreno, salvo acuerdo entre colindantes, en cuyo caso podrá llegar a dos (2) metros, con especial cuidado en la calidad constructiva y visual.
 - Cuando se construyan semisótanos en solares con desnivel insuficiente se cubrirán todas las fachadas salvo el tramo destinado al acceso, en el caso de ser independiente del de la vivienda.
 - En el caso de existencia de semisótano y sótano y que éste último tenga acceso independiente de la vivienda, se permitirá dejar libre el tramo del acceso, si bien deberá ejecutarse una pantalla vegetal que impida su visión.
 - En todos los casos, si fuera necesario ejecutar muros de contención, sólo se permitirá el uso de materiales pétreos, rejuntados o no, con la altura máxima autorizada.

Art. 216 Cota de referencia

1. Es la que define el planeamiento como referencia para la medición de la altura del edificio:
2. En la edificación cuya línea de fachada coincida con la alineación exterior, se tomará como cota de origen y referencia la rasante de la acera en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.
3. Cuando dada la pendiente del terreno, la diferencia de altura entre los dos extremos de la fachada sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ninguno de ellos se sobrepase esta diferencia, y se procederá a establecer la cota de origen y referencia en cada tramo según lo especificado.
4. En todo caso, estos escalonamientos no se realizarán en fachadas inferiores a veinte (20) metros de longitud, aun cuando se sobrepase la diferencia de altura indicada anteriormente.
5. En el caso de parcelas en esquina, la cota de origen y referencia se tomará en cada una de las fachadas independientemente, salvo para las excepciones reguladas en el capítulo de medición de alturas (vuelta de alturas en manzana cerrada), en que se tomará la cota de referencia de la fachada que dé a la calle que permita mayor altura.
6. No obstante, las Ordenanzas de zona, o las particulares de las áreas de planeamiento correspondiente al PGOU, podrán definir y modificar el elemento o situación que se tomará como cota de referencia

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 85

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 217 Fachada y medianería

1. Plano de fachada es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificar.

Capítulo VI-4 Condiciones de ocupación de los edificios en la parcela

Art. 218 Ocupación

1. Sobre rasante: es la comprendida dentro de la línea de edificación, descontándose de la misma los patios de parcela, siempre que no estén edificados sobre rasante. La regulación de la ocupación en cada norma zonal se considerará siempre sobre rasante.
2. Bajo rasante: es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas por la ordenanza de aplicación.

Art. 219 Superficie ocupable

1. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
2. Salvo que la ordenanza lo marque expresamente no se permitirá la ocupación bajo rasante de las áreas de retranqueo.

Art. 220 Coeficiente de ocupación.

1. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.
2. Si de los condicionantes de posición (retranqueos, distancias entre edificios o fondo edificable) resultase una ocupación menor que la ocupación máxima permitida sería aplicable la establecida por los condicionantes de posición.

Art. 221 Medición de la ocupación

1. En el cómputo de ocupación se incluirá la proyección sobre un plano horizontal de todos los límites exteriores de la edificación, incluidos los cuerpos volados, excepto los que den a espacio libre público. Los porches cubiertos computan al 100% de su superficie.
2. No computan como superficie ocupada:
 - Las terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno.
 - Los elementos salientes en plano horizontal, (aleros, marquesinas, balcones, parasoles etc) con vuelo menor de 1 metro, computarán un 50% de su superficie a partir de 1 metro.
3. Las instalaciones deportivas con cubierta permanente computan ocupación al 100%.

Art. 222 Superficie libre de parcela

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 86

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 223 Fondo edificable

1. Se denomina así a la distancia máxima, medida en la perpendicular a la alineación exterior, a la que se sitúa la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en planta baja cuando no exista determinación en contrario en las normas zonales.

Art. 224 Áreas de movimiento

1. Se entiende por este término la porción de las superficies de zonas, parcelas o manzanas edificables en las que puede situarse la edificación, y pueden venir definidos directamente en los Planes Parciales o a través de Estudios de Detalle.

Capítulo VI-5 Condiciones de edificabilidad

Art. 225 Definición de conceptos.

1. **Superficie edificada** (o construida): es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, deducidos los patios de parcela o de manzana.
2. **Superficie útil.** Es la cerrada por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos con el exterior, con otras viviendas o locales de cualquier uso, descontada la superficie ocupada por la tabiquería y cualesquiera otros elementos divisorios de la misma, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un (1) metro cuadrado, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

Art. 226 Superficie edificable (derecho edificatorio)

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante uno de los tres procedimientos siguientes:
 - La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela
 - La determinación de un coeficiente de edificabilidad
 - Estableciendo una cantidad concreta en m²

Art. 227 Coeficiente de edificabilidad

1. Es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta en la que se situará la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m²t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m²s).
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - Edificabilidad bruta: el coeficiente de edificabilidad es la relación entre superficie total edificable y superficie total de un terreno o ámbito de ordenación (sector, polígono o similar)
 - Edificabilidad neta: el coeficiente define la relación entre la superficie total edificable y la superficie neta de la parcela edificable.

Art. 228 Consideración del coeficiente de edificabilidad.

1. En los supuestos de parcelas de Suelo Urbano Consolidado que se vean obligadas a realizar una cesión de superficie destinada a viales como consecuencia de la alineación oficial exigida por el planeamiento, el coeficiente de edificabilidad establecido por la ordenanza de aplicación se aplicará sobre la totalidad de la superficie de la parcela antes de materializar la cesión.
2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste último el valor a aplicar.

Art. 229 Cómputo de la superficie edificada

1. En el cálculo de la superficie edificada computan el 100% las siguientes partes de los edificios:
 - Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 87

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- Los cuerpos cerrados de la edificación.
 - Las terrazas y porches cubiertos, limitados por tres lados.
 - Los miradores y galerías.
 - Los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como almacenes, trasteros y garajes, entendidos como edificaciones auxiliares exteriores
 - Las plantas bajo cubierta autorizadas por ordenanza computarán como superficie construida desde una altura libre de 1,50 metros con independencia del sistema constructivo empleado o de los cerramientos de estos ámbitos que se proyecten.
2. Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:
- Los porches abiertos por dos o tres lados.
 - La superficie edificada de espacios exteriores privativos cubiertos, incluso con estructuras ligeras, tales como terrazas, lavaderos, tendederos, etcétera, computarán al cincuenta por ciento (50%) de su superficie, con independencia de que estén cerrados por uno, dos o tres lados. Los que estén cerrados por cuatro lados, incluso con celosías o vidrios, computarán al cien por cien (100%).
3. No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:
- Los sótanos
 - Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento situadas en plantas bajo rasante, incluidos los accesos y rampas desde la vía pública.
 - Los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos
 - En el caso de locales pasantes correspondientes a edificaciones con frentes a viales opuestos con distintas rasantes, cuando lo especifique la norma zonal correspondiente, no computarán los locales dedicados a uso terciario situados en plantas bajo rasante de la calle más alta, contando hasta la línea media o bisectriz que divide en dos mitades la edificación, siempre que habiliten aparcamientos que cumplan con la dotación mínima establecida. Los semisótanos que no computen como planta destinados a garajes, almacenes, instalaciones de dimensiones que deberán justificarse conforme a la regulación sectorial vigente, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y grupos de presión, etc.
 - Las terrazas de azotea descubiertas.
 - Los patios de luces descubiertos y los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones, siempre que, en el caso de estos últimos, su sección horizontal tenga una superficie superior a mil (1.000) centímetros cuadrados.
 - Los huecos de ascensores. Los huecos no ocupados por las escaleras.
 - Los balcones con vuelos inferiores a 0,4m

Capítulo VI-6 Condiciones de volumen y forma de los edificios

Art. 230 Referencias altimétricas

1. Altura máxima o de cornisa es la distancia vertical medida desde el mismo punto hasta la cara inferior del forjado que constituye el techo de la última planta.
2. Altura útil dentro de una misma planta es la distancia vertical entre el acabado del suelo y el acabado de la cara inferior del forjado de techo.
3. Altura libre es la que resulta al restar de la altura útil, los elementos constructivos, acabados o instalaciones inferiores a la misma tales como: falsos techos, revestimientos, descuelgues de vigas, conductos, instalaciones, etc.
4. Altura de cumbrera: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio, medidos desde la cara superior del último forjado permitido

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 88

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

5. Altura de coronación: Es la determinación por la que se expresa la medida del edificio desde el punto de referencia oficial hasta el punto más alto de los petos de cubierta de la última planta.
6. Cuando la altura se expresase en unidades métricas y no se especifique otra referencia altimétrica se entenderá que es la altura de cornisa.
7. Si no se especifica en las ordenanzas de zona otra medida distinta se entenderá que la altura máxima de cumbre a aplicar es de cuatro (4,00) metros.

Art. 231 Altura máxima

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de las referencias planimétricas que determine la ordenanza de aplicación.
4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes
5. En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Art. 232 Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

1. Por encima de la altura máxima, y salvo que en las condiciones particulares se disponga de otra cosa, sólo se permitirán:
 - La cubierta del edificio, cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado.
 - Los petos de barandilla de fachadas o de patios interiores y los elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180) centímetros de altura.
 - Los remates de las cajas de escaleras y depósitos que no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. El resto de construcciones auxiliares no podrá superar los trescientos (300) centímetros.
 - Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatro (4,00) metros.
 - Las instalaciones de telecomunicaciones reguladas por la ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Art. 233 Criterios para la medición de la altura.

1. Salvo indicación en contrario fijada por la ordenanza específica, el punto del terreno donde se efectúe la medición será para todos los casos el punto medio del tramo al que de frente la edificación, si se trata de la acera y donde se sitúe el edificio si se trata de la rasante teórica.
2. En solares con fachada a dos calles se limita el desfase desde el punto medio del solar a cada calle en 1,5 metros de altura.
3. En fachadas a calle con pendientes pronunciadas se admitirá un desnivel entre los extremos de fachada de 2 metros de acuerdo con el siguiente esquema:

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

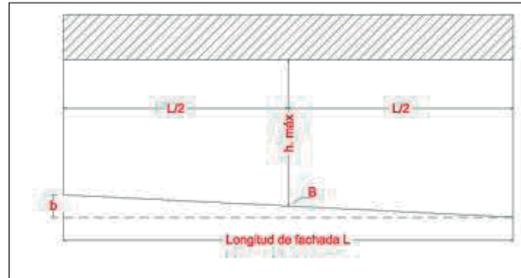
página 89

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)



b=desnivel entre extremos menor o igual a 2m

L= longitud de fachada. $L \leq 20$ metros. Para longitudes superiores a 20 metros se realizarán los escalonamientos necesarios.

4. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del punto 1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
5. Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada

Art. 234 Plantas

1. Se entiende por planta de un edificio toda superficie horizontal y cubierta, acondicionada para albergar el ejercicio de actividades. Pueden ser:
 2. **Sótano:** Es la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo, de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
 3. **Semisótano:** Es aquella planta que tiene la parte superior de su forjado de piso a más de ciento veinte (120) cm de profundidad respecto a cualquier punto de la acera o terreno circundante, y la parte superior del forjado de techo por encima del terreno circundante.
 4. **Planta baja:** En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento veinte (120) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General.
 5. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (120) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno. Corresponde a la planta por donde se accede al edificio desde el exterior.
 6. Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:
 - En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos sesenta (300) centímetros, fijándose el máximo de acuerdo con las alturas de las colindantes.
 - En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de doscientos ochenta (260) centímetros desde el forjado inferior de la planta baja. En todo caso, el forjado de cubierta de la planta baja distará un mínimo de trescientos sesenta (280) centímetros desde la cota natural del terreno.
 7. **Planta de piso:** Es la planta de referencia y se sitúa por encima del forjado superior de la planta baja.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 90

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

2.5 Planta bajo cubierta

1. La construida sobre la última planta de piso y bajo la cubierta. Esta planta puede denominarse ático cuando, con el mismo aprovechamiento, los cerramientos retroceden respecto a todos los planos de fachada, con excepción de las medianerías, en su caso. El bajo cubierta no se contabilizará a efectos del número de plantas permitido
2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2.6 Entreplanta

1. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
2. Las construcciones de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.
3. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Art. 235 Condiciones de Cubiertas

1. Salvo disposiciones en contrario de la ordenanza zonal específica de aplicación no se permite la utilización de cubierta planas.
2. En casos debidamente justificados se admitirá un 25% de superficie en cubierta plana para permitir la ubicación de elementos de instalaciones. En todo caso deberán contar con la aprobación expresa de los servicios técnicos municipales y situarse en los paños interiores sobre fachadas a patios.
3. Se establece como pendiente mínima un 30%, siempre y cuando las disposiciones que establece el CTE vigente no exijan una pendiente mayor para el material de acabado.
4. No se admitirá el uso de tejas negras o similares, y los acabados en chapa metálica, en su color o lacada, o planchas de fibrocemento.
5. Salvo disposiciones en contrario de la ordenanza de aplicación, se permite el uso de casetones en cubierta similares a las soluciones tradicionales, con las limitaciones siguientes:
 - No excederán individualmente una longitud de frente superior a 1,50 metros.
 - La suma total de la longitud de frentes no podrá exceder del 30% de la longitud de fachada correspondiente.
 - La arista superior de los frentes no podrá situarse por encima de 2,50 metros de la línea de cornisa edificada aplicable.
 - Los ejes de las buhardillas guardarán relación con los de los huecos de fachada sobre las que se sitúen.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 91

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 236 Alturas de plantas

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición

Art. 237 Planta de instalaciones

1. Son plantas intermedias sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad, y núcleos verticales de comunicación.
2. Únicamente podrán ser utilizados como paso de las instalaciones y comunicaciones verticales al servicio del edificio, su altura libre será la necesaria para albergar las instalaciones. Serán autorizables siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar.
3. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas

Art. 238 Cuerpos salientes de la edificación

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de las edificaciones habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana. Entendemos por cuerpos volados los siguientes:
 - a) **Balcón:** Es el saliente que arranca del pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada, no más de 45 centímetros, y cuya longitud no supere en más de 30 centímetros el ancho del hueco por el que se accede al mismo, siendo el ancho de dicho hueco inferior o igual a ciento cuarenta centímetros.
 - b) **Balconada o balconaje:** Es el saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven.
 - c) **Terrazas:** Son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados o cuando superan las dimensiones establecidas para el balcón y el balconaje. Forman parte de la fachada del edificio
 - d) **Miradores:** Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior de la pieza a la que sirve.
 - e) **Cuerpos volados:** Son elementos construidos con los mismos materiales del resto de la fachada como prolongación de los elementos habitables de la edificación que rebasan, a partir de la primera planta o tres metros de altura sobre la rasante oficial, las alineaciones fijadas, o el plano de fachada de la edificación al prolongarse los forjados sobre los patios o el espacio público.
2. Salvo disposiciones específicas recogidas en la ordenanza zonal, los cuerpos volados, los miradores y las terrazas cerradas por tres lados computan a efectos de edificabilidad. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
3. La altura mínima de los cuerpos volados medida desde rasante de calle será de trescientos (300) cm medidos desde la rasante de acera a la cara inferior del cuerpo volado
4. Salvo que las normas de zona marquen expresamente otras medidas, los cuerpos salientes no volarán más del veinte por ciento (20%) del ancho de la acera, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación. La suma de las longitudes de los cuerpos volados no superará el 50% de la longitud total de fachada.
5. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse entre sí la medida de vuelo y, como mínimo, sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 92

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

6. Pérgolas. Son elementos estructurales abiertos con cubierta vegetal o brezo en forma de parrilla horizontal que se efectúan en las azoteas viables, en las terrazas de cubierta o en las parcelas de cubiertas de plantas bajas como elemento decorativo para quitar o tamizar los rayos solares. La altura máxima es de 2,30m.

Art. 239 Tipologías de la edificación

1. Se entiende por Tipología las diferentes formas de ubicación de los edificios en las parcelas, los modos de su agrupación y la forma de distribución interior que adoptan los edificios.
2. Se distinguen, por lo tanto, en función de cada uno de los aspectos reseñados:
 - a) Por su situación en relación con los espacios libres de dominio y uso público
 - **Edificación cerrada:** Comprende aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores de las zonas, parcelas o manzanas edificables, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas y en el perímetro exterior de las manzanas.
 - **Edificación abierta:** Comprende aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra, por tanto, retranqueada de las vías públicas y espacios libres.
 - b) Por la disposición del edificio en relación a otros edificios
 - **Edificación aislada:** Los edificios que no pueden agruparse con otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.
 - **Edificación pareada:** Edificios que se adosan por un solo lado de dos en dos.
 - **Edificación adosada:** Edificios susceptibles de adosamiento por varios lados, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación.
 - c) En función de los usos que alberga la edificación
 - **Edificación exclusiva:** se entiende por este término aquellos edificios que se destinan a un uso exclusivamente.
 - **Edificación múltiple:** Corresponde a aquellos edificios que se destinan a varios usos en situaciones compartidas.
 - d) En función de su situación respecto a su propia parcela y sus superficies libres
 - **Edificación independiente:** Edificios con una superficie libre de parcela continua y de utilización exclusiva del edificio.
 - **Conjuntos inmobiliarios:** Las actuaciones que se desarrollen en tipología edificatoria de conjuntos inmobiliarios se podrán desarrollar con libertad de diseño constituyendo la parcela urbanística la delimitación de cada conjunto integrado, a los efectos de aplicar las condiciones de aprovechamiento, tipología y diseño urbano

Art. 240 Edificaciones Auxiliares

1. Se entiende por edificaciones auxiliares aquellas situadas en la misma parcela donde exista una edificación a la que complementen, destinadas a usos tales como, garajes, leñera, almacenamiento de aperos de labranza u otros de similares características.
2. Dichas edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) El número de aguadas será par, salvo que se sitúen adosadas a un muro ya existente. Si el colindante hubiera adosado su edificación al muro divisorio, la edificación se podrá adosar con las mismas condiciones y sin superar su altura
 - b) La pendiente de la cubierta debe ajustarse a la normativa establecida para la edificación principal.
 - c) La altura máxima de alero será de 2,10 metros y la de coronación de 2,50 metros.
 - d) La superficie construida máxima no superará los 12 metros cuadrados (12 m²).

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 93

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- e) No contará con instalaciones de agua corriente, salvo garajes o casetas de riego, ni teléfono.
- f) Contará con la ventilación e iluminación necesaria para el cumplimiento de su función.

Art. 241 Conjuntos inmobiliarios. Condiciones y características

Los conjuntos inmobiliarios cumplirán las siguientes condiciones:

1. La parte de las parcelas interiores del conjunto que constituye porción independiente deberá tener una superficie superior al 30% de la parcela mínima que establezca la ordenanza de zona.
2. La disposición de los edificios en relación a otros edificios se podrá realizar de forma aislada, adosada o agrupada en horizontal o en vertical, sin superar en ningún caso la altura máxima, ni la edificabilidad máxima aplicable al conjunto de la parcela.
3. Los proyectos de edificación de los conjuntos inmobiliarios, a nivel de proyecto básico se realizarán y presentarán, al objeto de obtención de licencia, para la totalidad de la parcela, sin perjuicio de su ejecución por fases.
4. La ordenación interior de urbanización complementaria privada garantizará la accesibilidad de los aparcamientos, a las edificaciones y la aproximación de los vehículos de bomberos y de evacuaciones de urgencia. Toda la urbanización complementaria se ajustará a las ordenanzas de urbanización municipales, a la normativa supramunicipal y a lo exigido por las distintas compañías suministradoras.
5. Deberán justificarse las condiciones de diseño de Urbanización establecidas en el Conjunto debiendo incorporar todas sus características de forma simultánea a los proyectos de edificación.
6. Cuando las obras se realicen por fases, deberán constituirse en el momento de la concesión de las licencias, las garantías y fianzas que establezca el ayuntamiento, suficientes para la ejecución de la totalidad de la urbanización interior y de las zonas comunes del Conjunto Integrado.
7. Junto con la solicitud de licencia al Ayuntamiento, se aportará la organización jurídica del Conjunto, de modo que contemple el procedimiento de conservación interior definiéndose estos extremos simultáneamente a la formulación del proyecto de edificación general para todo el Conjunto Integrado.
8. Características de los conjuntos
 - Calles particulares: Se ajustarán a lo recogido en las normas sobre calles interiores recogidas en las presentes NN
 - Garajes: Los garajes comunes resolverán los accesos rodados y peatonales con garantías para el cumplimiento de las ordenanzas de incendios.
 - Retranqueos a linderos interiores con zonas comunes: Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto a los exteriores de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos.

Capítulo VI-7 Condiciones de las dotaciones y accesos

Art. 242 Condiciones generales. Criterios de sostenibilidad

1. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias o facultativas entendiéndose, estas últimas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad
2. Será potestad del ayuntamiento la redacción de ordenanzas regulatorias y fiscales específicas para el fomento del uso de energías alternativas, y renovables, en la urbanización y la edificación.
3. El objetivo principal de dichas ordenanzas municipales será el de conseguir una mejora sustancial del sistema energético, a través de medidas de diseño, ahorro, eficiencia y utilización de energías renovables, manteniendo las condiciones de confort y calidad del aire y con ello mejorando la calidad de vida de los ciudadanos.
4. A tal efecto la ordenanza buscará:

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 94

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- a) Reducir a límites sostenibles las necesidades energéticas para los servicios de calefacción, climatización, producción de agua caliente sanitaria y agua caliente para piscinas u otros servicios, sin menoscabo del grado de confort de los usuarios o de la calidad de la prestación.
- b) Reducir el consumo de combustibles fósiles y/o energía eléctrica por el aporte de energías renovables mediante sistemas activos o pasivos.
- c) Promover y fomentar un mayor ahorro energético y un uso más eficiente de la energía.
- d) Propiciar una adecuada gestión de la energía en cuantas acciones se realicen en el término municipal.
- e) Potenciar y determinar la implantación a nivel local del uso de las energías renovables, especialmente la energía solar térmica de baja temperatura para agua caliente sanitaria.
- f) Asegurar la información a los ciudadanos sobre la acción pública en materia de eficiencia y ahorro energético, promoviendo su participación en las acciones previstas.

Art. 243 Dotaciones de servicio obligatorias.

1. Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.
2. Todo edificio y local dispondrá de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:
 - a) Abastecimiento de agua potable
 - b) Energía eléctrica
 - c) Calefacción
 - d) Agua caliente sanitaria
 - e) Servicios higiénicos
 - f) Saneamiento
 - g) Instalaciones de telecomunicaciones, según la regulación específica
 - h) Aparcamiento
 - i) Cualquier otro exigible por la normativa supramunicipal o por regulación específica de uso.
3. Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso a que se destinen o de la actividad que se realice en ellos.

Art. 244 Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable

1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.
2. La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previa a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativa autorizada por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión e previsión de regularidad de suministro en función del uso previsto.
3. De cara a favorecer el ahorro y el mejor aprovechamiento de los recursos disponibles el ayuntamiento propondrá la redacción y aprobación de ordenanzas municipales para regular y favorecer la eficiencia y calidad de la gestión del agua. En este sentido las ordenanzas contemplarán los siguiente objetivos:
 - Asegurar el acceso a los servicios relacionados con el ciclo integral del agua dentro del término municipal en condiciones óptimas de calidad y cantidad de acuerdo con la normativa vigente.
 - Asegurar la sostenibilidad del ciclo integral del agua mediante el uso eficiente de todos los recursos hídricos disponibles, independientemente de su procedencia, la adecuación de la

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 95

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- calidad de las aguas suministradas al uso a que se destinen, minimizando la afección que los vertidos de sus aguas residuales puedan producir en el medio natural.
- Mantener los niveles de inversión y gasto público necesarios para asegurar la integridad estructural y funcional de las infraestructuras del ciclo integral del agua, así como su correcto control y gestión.
 - Promover la implantación de las mejores tecnologías disponibles para minimizar el consumo de agua y fomentar su utilización racional por parte de los usuarios, tanto públicos como privados, ya sea para usos domésticos, industriales, comerciales o cualesquiera otros que comporten la existencia de instalaciones destinadas al consumo de agua.
 - Establecer criterios urbanísticos, arquitectónicos y constructivos que aseguren un uso eficiente del agua en los proyectos que desarrollen el planeamiento vigente en el municipio
 - Regular las actuaciones necesarias para el control del vertido de las aguas residuales procedentes de las actividades industriales o comerciales, ubicadas en el término municipal.
 - Fomentar la sensibilización ciudadana sobre el uso eficiente del agua.
4. En todo caso se estará a lo dispuesto en el DB-HS del Código técnico de la Edificación vigente o de la normativa que lo regule o sustituya.

Art. 245 Dotación de servicio de energía eléctrica

1. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.
2. Los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados contará con un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas común del edificio de acuerdo con lo regulado por la compañía suministradora.
3. Las instalaciones eléctricas no podrán estar situadas en las fachadas, que deberán quedar libres de instalaciones y tendidos que pudieran existir con anterioridad. Corresponderá a la compañía suministradora el soterramiento de las acometidas.

Art. 246 Dotación de servicio de calefacción y climatización

1. Todo edificio en el que esté prevista la presencia habitual y continuada de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita o mantenimiento en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se realice.
2. Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos en una única instalación de climatización.
3. La salida de aire caliente de la refrigeración deberá hacerse por cubierta, patios de parcela, o espacios libres de parcela. Cuando sea imposible el cumplimiento de esta condición, cabrá resolver la salida a espacio público, siempre que se sitúe a una distancia superior a 2,50 m. sobre la rasante y no produzca goteo u otras molestias.

Art. 247 Dotación de servicio de agua caliente sanitaria

1. Todo edificio no que se prevea a existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estará dotado de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de producción de la misma.
2. La producción de ACS se ajustará a lo dispuesto en el Código técnico de la Edificación vigente o de la normativa que lo regule o sustituya.

Art. 248 Servicios higiénicos

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la presente normativa o por otra de carácter sectorial aplicable. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial, podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 96

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se incrementará un inodoro y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.
- b) Un estudio justificado de la ocupación máxima prevista u otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de utilización podrá justificar dotaciones distintas a las recogidas en el punto anterior
- c) En locales de uso público, en ningún caso los inodoros podrán comunicar directamente con resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.
- d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Art. 249 Dotación de Servicio de saneamiento

1. Todos los edificios dispondrán de conexión a la red de saneamiento para la evacuación de las aguas residuales con un sistema separativo. En las viviendas unifamiliares aisladas el vertido de pluviales puede hacerse directamente al interior de la parcela.
2. Cuando no exista red de alcantarillado público, deben utilizarse sistemas individualizados separados, uno de evacuación de aguas residuales dotado de una estación depuradora particular y otro de evacuación de aguas pluviales al terreno
3. El sistema de evacuación de aguas residuales se ajustará a lo dispuesto en el DB-HS del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.
4. Las condiciones que deben cumplir los vertidos que se realicen a la red general se recogerán en las ordenanzas municipales que regulen las condiciones que deben cumplir las obras de urbanización.

Art. 250 Dotación de aparatos elevadores

1. La obligación de instalar aparatos elevadores está regulada por lo dispuesto en el DB-SUA de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE vigente y Normativa que le complementa o sustituya.
2. Se excluyen de esta obligación las viviendas unifamiliares.

Art. 251 Dotación de evacuación de humos y gases

1. La evacuación de gases y humos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se realizará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cumbrera del edificio, no se permiten las salidas directas a fachadas o patios. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.
2. Se exceptúan de esta regla general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita a evacuación directa al exterior de los productos de combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en las presentes NN. Cabrá autorizar la evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio siempre que: el conducto o chimenea esté provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas; el paso y salida de humos no incida en huecos existentes o reduzca sus luces rectas; y no se mermen las condiciones dimensionales mínimas del patio
3. Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estos servicios serán las desarrolladas en Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente y en la normativa supramunicipal correspondiente.
4. Las chimeneas de evacuación de actividades industriales, hoteleras o las instalaciones colectivas de calefacción contarán con filtros depuradores.

Art. 252 Dotación de instalaciones de comunicación.

1. Todos los edificios deberán contar con previsión para las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice la conexión o no con el servicio telefónico, cumpliendo los condicionantes establecidos al respecto en la normativa específica contenida en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y en la Orden ITC/1644/2011, de

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 97

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- 10 de junio, así como en otras normas técnicas de aplicación que en el futuro sean concordantes o sustituyan a éstas.
2. Todos los edificios destinados a vivienda colectiva así como aquellos en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinto propietario o usuario deberán someterse en todo lo referente a las infraestructuras de telecomunicación (televisión por satélite o por cable) será de aplicación obligatoria la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de las ICT, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, así otras normas vigentes complementarias y de desarrollo de éstas que pudieran redactarse en el futuro.
 3. No se concederá autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio, de los incluidos en el ámbito de aplicación de la legislación vigente, sin que el proyecto arquitectónico incluya el proyecto específico que contemple la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.
 4. Para garantizar la ejecución de esta infraestructura será obligado presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañado del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se concederá la correspondiente licencia de primera ocupación.
 5. Las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación, cumplirán los requisitos establecidos en el Real Decreto 244/2010 O, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril
 6. Cuando los factores técnicos así lo permitan, las antenas colectivas de televisión situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio. Para aquellas instalaciones que por razones técnicas justificadas resulte obligado superar esta altura, se aportará la solución que minimice el impacto visual de la instalación desde la vía pública.
 7. En los edificios sujetos a algún nivel de protección arquitectónica las instalaciones de antenas requerirán de informe favorable y justificado de los servicios técnicos municipales responsables relativo a la alteración sobre el paisaje urbano y el impacto visual de dichas instalaciones.

Art. 253 Dotación de plazas de aparcamiento.

1. Los edificios dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.
2. La dotación de plazas de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, si es el caso del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes Normas.
3. Esta dotación se desarrollará en el interior de la parcela y se ajustará a lo regulado para el uso de garaje aparcamiento en las presentes NN.

Art. 254 Accesos a las edificaciones

1. Las edificaciones contarán con entrada accesible o practicable de acuerdo con lo estipulado en el DB-SUA del Código Técnico de la Edificación vigente o normativa que le complemente y/o sustituya.
2. Salvo en el caso de las viviendas unifamiliares, los edificios tendrán un portal de entrada desde el espacio exterior, con una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores y una altura libre mayor de doscientos diez (210) centímetros.
3. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales y áreas de espera de ascensores tendrán una dimensión superior a ciento cincuenta (150) por ciento cincuenta (150) centímetros, si se trata de edificios sin uso público, y de dos (2) metros por dos (2) metros en caso de edificios de uso público.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 98

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

4. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública siendo en cualquier caso aplicable el DB-SUA del Código Técnico de la Edificación vigente o normativa que le complemente y/o sustituya.

Art. 255 Escaleras

1. Las dimensiones de las escaleras de los edificios se ajustarán en cualquier caso al DB-SUA del Código Técnico de la Edificación vigente o normativa que le complemente y/o sustituya.
2. La superficie de iluminación del lucernario será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener como mínimo una superficie practicable para ventilar de un mínimo de un (1) metros cuadrado por cada una de las plantas del edificio.
3. El hueco central libre de la escalera tendrá un lado de un mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.

Art. 256 Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas

1. Todos los edificios cumplirán lo estipulado en el DB-SUA (Sección SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo) del Código Técnico de la Edificación o normativa que le sustituya y/o complemente.

Capítulo VI-8 Condiciones de habitabilidad

Art. 257 Ventilación

1. Todas las estancias cumplirán lo establecido en el DB-HS (Documento Básico de Salubridad) del CTE o normativa que le sustituya, modifique o regule. La ventilación de las distintas piezas debe resolverse por alguno de los siguientes métodos:
 - a) Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.
 - b) Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.
 - c) Ventilación forzada: Es aquella que se produce mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Art. 258 Iluminación

1. Todas las estancias dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural o de forma artificial.
2. Los edificios dispondrán de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente. Se cumplirá lo regulado en el DB-HE del Código Técnico de la Edificación o normativa que le sustituya.
3. En uso residencial o asimilable, todas las piezas habitables, a excepción de las cocinas, estarán dotadas de sistemas que permitan o su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos o, en su defecto, contarán con las medidas que faciliten a instalación de dichos sistemas por parte dos usuarios.
4. En uso no residencial se admitirá ventilación e iluminación artificial siempre que se garanticen los niveles exigidos por la normativa de aplicación vigente.
5. En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, para estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de centros hospitalarios, etc., se exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.

Art. 259 Patios

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 99

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

2. Patios cerrados: Son aquellas superficies de la parcela limitadas por las edificaciones en todos sus lados. Pueden ser:
 - Patios cerrados interiores: son aquellos que se encuentran dentro de los edificios. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3m, también tendrá la consideración de cerrado.
 - Patio de manzana: son aquellos que se conforman como la suma de varios patios abiertos de parcela, como un patio que constituye un espacio cerrado respecto a las manzanas con tipología de edificación cerrada.
1. Patios abiertos: Son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados interiores y que están limitados por la edificación en alguno de sus lados. Pueden ser:
 - Patios abiertos exteriores: son aquellos que colindan en algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.
 - Patios abiertos interiores: son aquellos en los que sus lados libres corresponden a linderos de parcela.
 - Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados interiores.

Art. 260 Anchura y altura de patios

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
2. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.
3. Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

Art. 261 Dimensión de los patios.

1. En las viviendas plurifamiliares la dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

	Uso del Local	H=altura	Dimensión mínima de planta
	Patios de manzana o vivideros (permitir vivienda exterior)	h	8,00 metros
Patios de luces	Iluminan piezas habitables (no cocina)	h/3	3,00 metros
	Iluminan Solo cocina	h/4	3,00 metros
	Patios solo de ventilación	H/5	2,00 metros

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

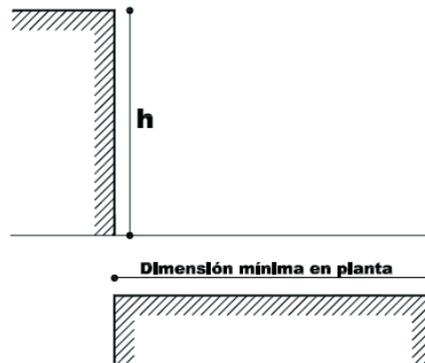
página 100

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)



2. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
3. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
4. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.

Art. 262 Patios abiertos y patios ingleses

1. Patios abiertos: la embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ($h/3$) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.
2. Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de tres (3) metros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Art. 263 Cubrición y construcciones en patios

1. Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.
2. El planeamiento podrá permitir la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto, no se permitirá la ocupación de los patios de manzana por ningún tipo de edificación.
3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 264 Cota de pavimentación.

1. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 101

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 265 Accesos.

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.
2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampa

Art. 266 Régimen de mancomunidad de patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Capítulo VI-9 Condiciones estéticas

Art. 267 Definición

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad

Art. 268 Aplicación

1. Son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. Los servicios técnicos municipales podrán requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.
2. En cualquier caso, la aplicación de las condiciones reguladas en el presente capítulo, en edificios sometidos a algún tipo de protección, requerirán informe favorable dos técnicos municipales responsables, así como do órgano competente de los organismos autonómicos.

Art. 269 Fachadas. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
2. La composición será libre si bien las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos utilizados en la composición de las fachadas, así como los materiales que se propongan para las mismas, se ajustarán, en la medida de lo posible, a los edificios tradicionales próximos si los hubiere y a las características ambientales de cada zona.
3. Se detallará y justificará expresamente el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos, pudiendo exigir el Ayuntamiento, cuando existan dudas sobre el aspecto estético final de la edificación, una muestra de los mismos.

Art. 270 Materiales de fachada y cubierta

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.
2. En fachada se prohíben expresamente los revestimientos de plaqueta o materiales similares con brillo o de coloración no uniforme

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 102

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3. Salvo excepciones autorizadas en usos industriales, se prohíbe expresamente el empleo como material de cobertura de placas de fibrocemento en su color natural y de chapa de acero también en su color natural o galvanizado o lacado
4. No se permite la utilización en fachadas de elemento prefabricados de hormigón como barandillas, balaustradas, canecillos, cornisas etc..

Art. 271 Carpintería

1. La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.
2. Los elementos de carpintería opacos, puertas de acceso, entrada de vehículos etc. deberán ser de madera o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas.
3. Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, siendo practicables hacia el interior o deslizante en corredera. Los materiales del bastidor, fijados o móviles, deberán estar pintados, en color blanco o colores apagados; ocre, sepia, tierra de siena, pardos, verdes etc. Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco
4. Se permitirán carpinterías de materiales asimilables a la madera

Art. 272 Modificación de fachadas.

1. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados la Administración Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.
2. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
3. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas soluciones en los huecos

Art. 273 Plantas bajas porticadas

1. En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
 - b) Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre

Art. 274 Instalaciones en fachada y cubierta

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera
4. Por encima de la línea de cornisa podrán admitirse, además de las buhardillas y casetones autorizados en la ordenanza específicas de aplicación las siguientes:
 - a) En entornos urbanos, antepechos en línea de fachada, barandillas, remates ornamentales u otras soluciones semejantes, que no podrán rebasar en más de un metro la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos singulares.
 - b) Instalaciones de telecomunicaciones, paneles de captación de energía solar y otros elementos como depósitos de expansión de calefacción, etc., evitando que desfiguren el equilibrio estético de la

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 103

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

propia construcción, o que supongan un elemento distorsionante. En lo posible, se integrarán en la envolvente de cubierta.

- c) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que sean exigibles de acuerdo con la normativa técnica aplicable y el buen hacer constructivo.
- d) Instalaciones técnicas requeridas por los procesos tecnológicos de actividades industriales o afines, sólo en edificios de uso productivo y con sujeción a las condiciones de uso y ordenanza zonal aplicables

Art. 275 Portadas, escaparates, rejas y cerramientos metálicos.

1. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Art. 276 Marquesinas

1. Se prohíbe, como norma general, la construcción de marquesinas, aunque podrían autorizarse en caso de considerarse imprescindibles en la composición del diseño del edificio y siempre bajo autorización del técnico municipal.

Art. 277 Toldos

1. En la colocación de toldos se tendrá en cuenta su integración, en la medida de lo posible, en el diseño general de la fachada.
2. En plantas distintas a la baja se admite la colocación de toldos en colores acordes con el tratamiento de la fachada del edificio.
3. En planta baja, extendidos, la altura mínima sobre rasante de cualquiera de sus elementos será de 2,25 metros sobre la acera, o de 3,60 metros sobre la calzada cuando no exista acera. El punto más alejado de la fachada estará a una distancia máxima igual al 15 % del ancho de la calle, en caso de que no exista acera, a 0,60 metros hacia el interior del final de la acera en caso de que exista, o si la fachada da a un espacio libre de uso público, a una distancia de 3,00 metros. Se exceptúan de esta regulación los toldos que vuelen sobre propiedad privada y los que cuenten con concesión municipal.

Art. 278 Rótulos, muestras y anuncios

1. Se entiende por rótulo cualquier elemento publicitario fijado a la fachada o cubierta de un edificio.
2. Toda instalación de rótulos en fachada deberá integrarse en la medida de lo posible en el diseño general de la misma.
3. Si los rótulos se localizan en planta baja y están adosados al plano de fachada, podrán sobresalir un máximo de 0,15 metros sobre la alineación oficial.
4. Cuando los rótulos son perpendiculares o salientes al plano de fachada deben estar colocados a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros o de 3,60 en el caso de que no exista acera. Su saliente máximo no superará el 7 % del ancho de la calle dejando siempre una altura libre sobre la calzada de al menos 3,60 metros. En cualquier caso, su saliente no superará la dimensión de 1 metro. Su altura o anchura máxima no superará los 0,90 metros.
5. Sólo en el caso de edificios cuyo uso sea exclusivamente el de una actividad podrán situarse rótulos a una altura igual o superior a la del comienzo de los huecos de la primera planta, pero en ningún caso sobre la cubierta.
6. Si los rótulos fuesen de carácter luminoso no podrán producir reflejos de los faros de los coches o deslumbrar o desorientar a los conductores

Art. 279 Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de las fachadas.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 104

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de probada importancia y estética.
3. Todos los paramentos de la edificación visibles desde la vía pública y aun cuando se prevea que puedan quedar ocultos por la construcción de edificios colindantes tendrán tratamiento en toda su altura acorde con las fachadas tanto en materiales como en textura y color.

Art. 280 Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su seguridad, estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura máxima de ciento ochenta centímetros (180), salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a) Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros.
 - b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de 1,80 metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Art. 281 Protección del arbolado.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.
4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
5. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
7. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 105

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 282 Consideración del entorno.

1. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
2. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

Art. 283 Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

1. Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente. De igual modo, se diseñarán los itinerarios libres para aproximación y maniobra de los vehículos de extinción de incendios y salvamento.

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

TITULO VII Normas generales de urbanización

Capítulo VII-1 Condiciones Generales.

Art. 284 Ámbito de aplicación

1. El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización, corresponden a todas las obras que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y aquellas que se realicen en suelo rústico o constituyan elementos de sistemas generales de infraestructuras y redes viarias, además de las propias, en su caso, de las determinaciones de aplicación de las distintas legislaciones sectoriales.
2. En concreto, se aplicará en:
 - La red viaria pública en suelo urbano y urbanizable.
 - La red de caminos y vías pecuarias en suelo rústico.
 - El sistema de espacios libres y zonas verdes públicas.
 - Los espacios libres en parcelas de equipamientos públicos.
 - Todas aquellas redes de infraestructuras locales o generales que discurran por terrenos de dominio o de titularidad privada, con la correspondiente servidumbre de paso.
3. También serán de aplicación en aquellos viarios o calles interiores o particulares que sean de titularidad privada, pero que sirvan de acceso común a varias edificaciones situadas en el interior de las parcelas o manzanas, sin perjuicio de que se puedan modificar libremente con la debida justificación en los Proyectos de Obras de Urbanización interiores de los conjuntos integrados o en los Proyectos de Edificación cuando se contengan en los mismos.
4. Las determinaciones afectan a las siguientes obras
 - a) Obras de viario público y privado
 - b) Red de suministro de agua.
 - c) Red de saneamiento.
 - d) Red de suministro de energía eléctrica.
 - e) Red de alumbrado público.
 - f) Red de suministro de gas.
 - g) Red de telefonía y telecomunicaciones.
 - h) Arbolado y jardinería.
 - i) Mobiliario urbano y señalización.
 - j) Recogida de basuras.

Art. 285 Sostenibilidad ambiental de las actuaciones urbanísticas

1. Se entienden como condiciones de sostenibilidad medioambiental de las actuaciones urbanísticas aquellas determinaciones de ordenación sustantiva que tienen por objeto:
 - a) La adaptación armónica de las nuevas actuaciones a las condiciones del microclima y los ecosistemas locales.
 - b) La consideración de parámetros de eficiencia en el uso de los principales recursos escasos: agua y energía. Se entiende como eficiencia la utilización de mecanismos activos y pasivos con el objetivo de reducir el consumo innecesario del recurso.
 - c) La consideración de las cualidades ambientales de los sistemas constructivos en las obras de urbanización dentro de su ciclo de vida completo, desde la fase de obra hasta la demolición, incluyendo la gestión de los residuos resultantes.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 107

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- d) La imposición de medidas preventivas, de tal manera que no se produzcan impactos medioambientales por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, o por un consumo inadecuado de energía y de los recursos naturales.
2. El Ayuntamiento promoverá, a través de las ordenanzas municipales y planes de subvenciones y obras públicas correspondientes, la movilidad sostenible, en orden a contribuir a la reducción en las emisiones de gases de efecto invernadero generadas por el tráfico motorizado y la eficiencia energética en viviendas, fomentando la implantación de energías renovables y sistemas de generación de calor por distrito más eficientes y que los sistemas individuales y con unas emisiones a la atmosfera menores.
3. Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales, desarrollos urbanísticos e infraestructuras lineales que puedan producir alteraciones en el drenaje de la cuenca o cuencas interceptadas deberán introducir sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o es irrelevante.
4. Todas las obras y actuaciones urbanísticas que conlleven movimientos de tierras, o sean susceptibles de generar riesgo de dispersión, deberán integrar en sus proyectos, y aplicar en su ejecución, criterios de control de especies invasoras, de acuerdo con las directrices establecidas en el vigente Plan Estratégico de Gestión y Control de Especies Exóticas Invasoras y en los Planes de Acción.

Art. 286 Ordenanzas Municipales de Urbanización

1. No obstante, el ayuntamiento podrá aprobar sus propias Ordenanzas Municipales de Urbanización, que complementarán y/o ampliarán el presente título, en las que definirá y delimitará los siguientes conceptos relativos a las obras de urbanización:
 - Dimensiones de los elementos
 - Características técnicas
 - Limitaciones
 - Materiales
 - Acabados
 - Modelos de luminarias, mobiliario, etc.
2. Análogamente las ordenanzas regularán lo relativo a ejecución de las obras de urbanización, y podrán regular los siguientes conceptos:
 - Seguimiento y control de las obras
 - Actuación de los servicios técnicos municipales
 - Coordinación de las obras de edificación
 - Protocolos de comprobaciones
 - Protocolos de recepción de obras
 - Normativa de aplicación
3. En la protección de las zonas verdes se definirá lo siguiente:
 - Conservación de zonas verdes
 - Protección del arbolado
 - Prohibiciones
 - Implantación de nuevas zonas verdes
 - Catálogo de árboles singulares
 - Medidas de drenaje sostenible

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 108

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Capítulo VII-2 Red viaria

Art. 287 Tipos de vías

1. Se distinguen cuatro tipos de vías:
 - Vías integradas en la red autonómica de carreteras
 - Vías de conexión con la red autonómica de carreteras
 - Vías internas de primer orden
 - Vías internas de segundo orden.
2. La utilización de las vías públicas que componen la red viaria viene regulada en la ordenanza particular, y su régimen de uso viene complementado por la regulación del Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Circulación para la aplicación y desarrollo del texto articulado de la Ley sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo.
3. El régimen del Sistema Viario Interurbano que forma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria en el caso de carreteras autonómicas, y por la Ley de Carreteras 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras para las carreteras estatales, siendo de aplicación las normas de protección que se regulan en las presentes Normas
4. En el caso que se trate de espacios protegidos, será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 61/04, de 17 de junio, sobre carreteras de especial protección por atravesar espacios naturales protegidos de Cantabria

Art. 288 Vías de conexión con la red de carreteras autonómicas

1. El ancho de la calzada no será inferior a 6,00 metros y ambos lados de la misma se establecerán dos bandas destinadas a arceles o aceras garantizando un itinerario peatonal accesible.
2. El viario de conexión con la red de carreteras autonómicas no podrá tener pendientes superiores al 6 %
3. En los suelos de nueva creación, los caminos de acceso deberán ser independientes de las carreteras autonómicas, definiéndolos a partir de los ya existentes en suelo urbano, evitando al máximo nuevas conexiones con las carreteras autonómicas.
4. Los márgenes de carreteras están sometidos a las limitaciones establecidas en función de su carácter, bien a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y su Reglamento de desarrollo, de ámbito estatal, o a la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria, de ámbito autonómico. La Normativa de carácter supramunicipal aplicable se recoge en el título IX, capítulo -X-3 de las presentes NNUU.
5. Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1,8 m de ancho mínimo libre de todo obstáculo.

Art. 289 Características del viario interno

1. En caso de pertenecer la red de carreteras, independientemente de su grado, se registrarán en todo caso según lo dispuesto en el artículo anterior
2. Para el resto de viario se registrarán según las disposiciones siguientes:
 - a) Las calles se ajustarán a lo recogido en los planos de calificación en los que se marcan las alineaciones de los distintos núcleos.
 - b) Los propietarios tienen la obligación de ceder al municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas en el planeamiento.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 109

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- c) De forma obligada en las aperturas de nuevas calles, y a medida que se sustituyan las actuales edificaciones, a ambos lados de la calzada se establecerán arcones o aceras de tal forma que se garantice un itinerario peatonal accesible en las vías de primer orden.
- d) El punto anterior no es exigible para las de segundo orden que podrán utilizar plataformas únicas de uso mixto por las que discurrirá el itinerario peatonal accesible.

Art. 290 Criterios de aplicación de los Viarios Tipo

1. Las dimensiones de viario, contenidas en las secciones que forman parte de los artículos siguientes servirán para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, considerándose como dimensiones mínimas, y para la definición de las secciones básicas de vialidad en las infraestructuras ya reflejadas los Sectores en el PGOU.
2. En el Suelo Urbano Consolidado, las secciones recogidas en las presentes NNUU, se entenderán como mínimas para desarrollar nuevas ejecuciones aisladas u obras municipales ordinarias de ampliación de viarios existentes.
3. Los servicios técnicos municipales establecerán, para las actuaciones a que hace referencia el punto anterior, las medidas de aplicación a materializar en los viario afectados por la ampliación.
4. Como norma general el ancho total de viarios se medirá a eje de viario actual repartiendo la mitad del ancho total a cada lado del mismo.
5. En el caso de viarios con ancho total, de alineación a alineación, inferior a cinco (5,00) metros se procederá, paulatinamente y en función de la disponibilidad real, a marcar alineaciones destinadas a obtener este ancho mínimo.
6. No obstante, las alineaciones marcadas al objeto de conseguir el ancho mínimo se marcarán siempre y cuando sea viable su ejecución por no concurrir las siguientes circunstancias
 - a) La alineación marcada sea colindante con edificaciones sujetas a algún grado de protección que obligue al mantenimiento de su fachada o volumen.
 - b) Las edificaciones colindantes sean de construcción reciente (menos de 20 años) por lo que no se posibilite la ampliación continuada del viario a corto plazo.
 - c) Cuando, a juicio de los servicios técnicos, se altere sustancialmente la trama urbana de un entorno tradicional
7. En el caso de nuevos desarrollos, el ancho de viario se ajustará, en función de su uso, al ancho máximo de los tipos propuestos. Será decisión justificada de los servicios técnicos municipales la adopción de una medida menor.

Art. 291 Tipo A. Viario de Coexistencia

1. Son aquellas calles donde se permite la coexistencia de tráficos de diversas naturalezas: peatones, bicicletas, automóviles en movimiento o estacionado etc.
2. Será de aplicación, o implantación, tanto en los nuevos desarrollos como en la reforma de aquellas vías, ya existentes en tejido urbano consolidado, cuyo ancho lo permita.
3. Se admitirá esta solución cuando el viario reúna las siguientes características:
 - limitación del espacio total de la calle
 - intensidades de tráfico bajas
 - inexistencia de predominio del tráfico rodado sobre los demás.
4. Los viarios de coexistencia no podrán contar con alumbrado de báculo ni arbolado de fuste, debiendo mantenerse un ancho mínimo de itinerario peatonal de un metro y ochenta centímetros (1,80) metros, tal y como exige la normativa vigente.
5. Se podrá distinguir el ámbito de circulación de automóviles y peatones mediante un cambio de material de pavimentación o con la señalización en plano que no implique obstáculo que pueda ocasionar accidentes.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 110

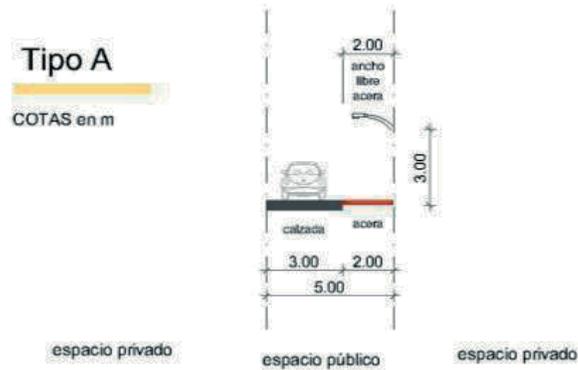
CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

6. Las medidas de este viario tipo se recogen en la sección siguiente.



Art. 292 Calles con separación de tránsito

1. Constituyen la base de la trama viaria del medio urbano y tendrán las secciones que se describen a continuación. Sin embargo, en función de las características topográficas del terreno o debido a otras causas justificadas, serán posibles las excepciones consistentes en la modificación de las características de las secciones y pendientes con motivo de la aprobación del planeamiento de desarrollo correspondiente.
2. Para las calles con separación de tránsito se proponen las siguientes secciones:
 - Calles interiores. Tipo B
 - Calles principales. Tipo C
 - Nuevos de desarrollos. Tipo D

Art. 293 Calles Interiores. Tipo B

1. Serán de aplicación en los nuevos desarrollos en suelo urbanizable, o suelo urbano no consolidado, o en aquellas reformas de viario urbano ya consolidado cuyo ancho total así lo permita.
2. Su **sección preferente** será de nueve (9,00) m entre alineaciones. Podrá ejecutarse situando en el mismo plano los soportes de tránsito, calzada y acera, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo rebasable con solución de desnivel o mediante la colocación de bolardos, siempre que respete una anchura mínima peatonal libre un metro y ochenta centímetros (1,80m) y una altura libre de obstáculos de 3m

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 111

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

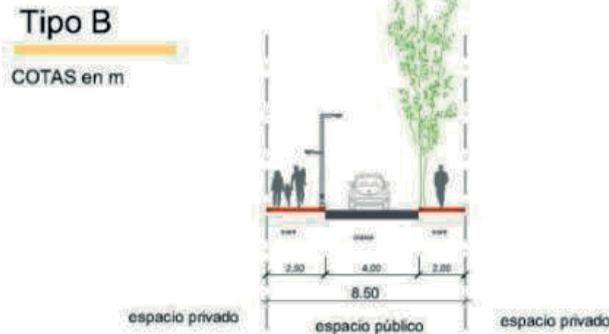
ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)



Imagen: Sección tipo B preferente

- En caso de no ser factible la dimensión de 9,00 metros se podrá optar desarrollar una sección reducida hasta ocho metros y medio tal y como se refleja en el siguiente esquema.



Sección tipo B reducida.

Art. 294 Calles Principales. Tipo C

- Serán de aplicación en los **nuevos desarrollos en suelo urbanizable, o suelo urbano no consolidado**, o en aquellas reformas de viario urbano ya consolidado cuyo ancho total así lo permita.
- Su sección **mínima preferente** entre alineaciones será de diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m) con calzada mínima 5,70 m y al menos una acera que permita un paso libre de peatonal libre un metro y ochenta centímetros (1,80m)

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

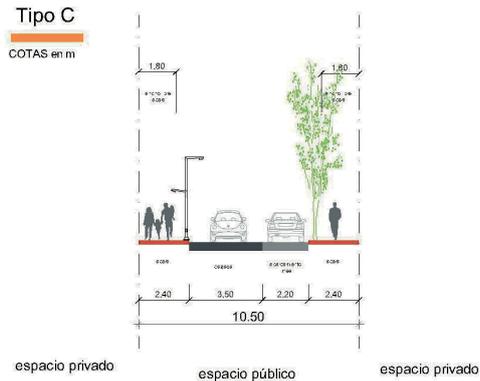
página 112

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

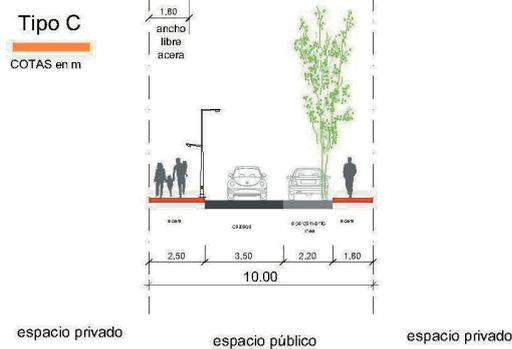
ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)



Tipo C: Sección mínima preferente

- En caso de no ser factible la dimensión de 10,50 metros se podrá optar desarrollar una sección reducida hasta diez metros (10,00 m) tal y como se refleja en el siguiente esquema.



Tipo C: Sección mínima reducida

Art. 295 Calles Tipo D

- Serán exigibles únicamente en futuros desarrollos en suelo urbanizable, que cuente con suelo suficiente para acoger un viario de estas dimensiones, se establecerá un trazado de doble sentido destinado a las calles troncales de conexión o circunvalación Su sección preferente entre alineaciones será de trece (13 m) metros con calzada mínima de 6,50 m. Al menos una de las aceras ejecutadas permitirá un paso libre peatonal de libre un metro y ochenta centímetros (1,80m)

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

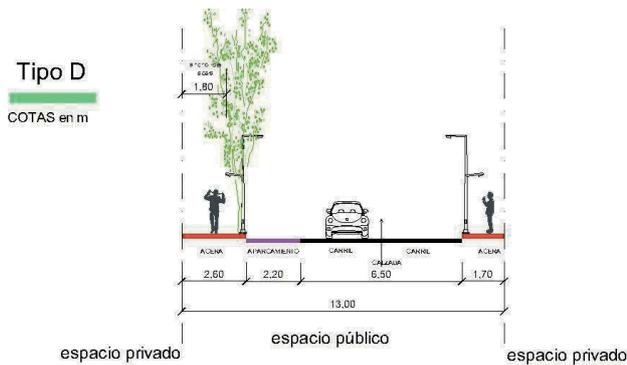
página 113

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

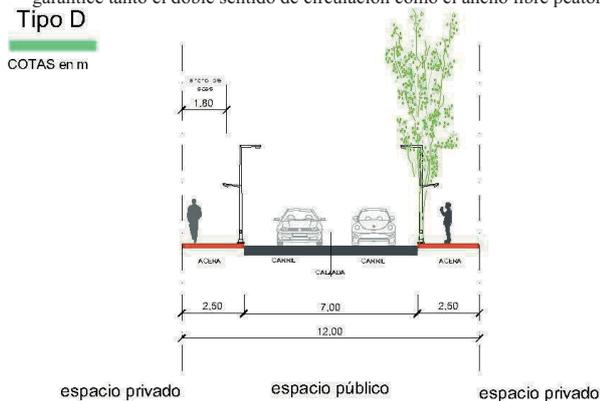
ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)



Tipo D: Sección mínima preferente

- En caso de no ser factible la dimensión de trece (13,00) metros se podrá optar desarrollar una reducción hasta doce metros (12,00 m) tal y como se refleja en el siguiente esquema o solución similar que garantice tanto el doble sentido de circulación como el ancho libre peatonal exigido.



Tipo D: Sección mínima reducida

Art. 296 Elementos especiales del viario urbano

- Dentro del viario urbano se podrán incluir los siguientes elementos:
 - Elementos ajardinados o con vegetación. Como complemento a las calzadas, las aceras y los espacios para paradas y estancias, se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad de servir de ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria.
 - No se permiten fondos de saco.
 - Rotondas. Se permitirán rotondas que un radio de giro mínimo de 15 metros medido a eje de vial. En las rotondas se exigirán bordillos rebasables.
 - Pasos de Peatones. Los pasos de peatones se deberán situar en zonas donde previsiblemente se produzca el tránsito de peatones.
 - Vados permanentes.
 - Resaltes en calzadas (Bandas sonoras y elementos de disuasión).

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 114

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- Plataformas reservadas de transporte público.
- f) Reserva de acceso a Bomberos. Todas las edificaciones y parcelas tendrán en cuenta las condiciones exigidas por la Sección SI-5 Intervención de los bomberos del CTE a los efectos de reservar los espacios de aproximación con los pasos de la anchura mínima exigidas que soporten la carga de los vehículos de extinción.
- g) Reserva espacio para contenedores basura y reciclaje

Art. 297 Estacionamientos en las vías públicas.

1. Los estacionamientos en vía pública podrán ser en línea, batería o espina. Las dimensiones mínimas serán las siguientes:
 - Plaza mínima: 2,20 x 4,50
 - Plaza normal: 2,50 x 5,00
 - Plaza de minusválido: 3,60 x 5,00
 - Plaza de motos: 1,5 x 3

Art. 298 Mobiliario urbano.

1. La totalidad del mobiliario urbano tendrá características de accesible, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación, y en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

Art. 299 Características y condiciones de los itinerarios peatonales

1. Son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.
2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
 - b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
 - c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
 - d) No presentará escalones aislados ni resaltes.
 - e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17 de la Orden VIV/561/2010 vigente.
 - f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.
 - g) La pendiente transversal máxima será del 2%.
 - h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
 - i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.
3. Cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 115

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

4. En las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.
5. Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados.
6. Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.

Art. 300 Viario en el Suelo Rústico

1. Los caminos públicos exigen alineaciones, en ambos márgenes, que se ajustarán a lo dispuesto en la LOTRUSCA (Art. 114, punto 1) vigente o normativa que la sustituya.
2. A tal efecto, los cerramientos de parcelas colindantes a viarios se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino será de tres (3,00) metros. Los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con esos límites, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.
3. Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación de su destino.
4. El firme deberá justificarse en función del tráfico que soporte, siendo preferentemente éste de tipo flexible. Se admite solución de tratamiento, mediante zahorras compactadas, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.
5. Las sendas deberán tener una anchura mínima de 4m y deberán ajustarse en su pavimentación las mismas consideraciones que los caminos.

Capítulo VII-3 Gestión del Agua

Art. 301 Gestión integral del Agua

1. El Ayuntamiento, directamente o mediante convenio, realizará la gestión y conservación del abastecimiento, e la evacuación y depuración de las aguas, en la totalidad del término municipal. Los gastos que se originen se repercutirán en una tarifa conjunta de agua en la que se integra la cuota de depuración.

Art. 302 Regulación general

1. El trazado, el cálculo y la construcción se regirán por lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, en el Pliego de prescripciones técnicas generales para las tuberías de abastecimiento de agua vigente, las prescripciones Tecnológica NTE e IFA o normativa que le sustituya.
2. Las características del suministro de agua, de su red de distribución, incluyendo los depósitos reguladores y del sistema de riego e hidrantes, se efectuarán con carácter general siguiendo las indicaciones y normas establecidas por el Ayuntamiento, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan a continuación en las presentes Normas.

Art. 303 Dotación y Suministro

1. La dotación disponible de agua potable no será inferior a 300 litros por habitante y día, en zona residencial.
2. En zona industrial el consumo mínimo será de 35 m³ diarios por Ha y el consumo máximo de cálculo se tomará al medio diario.
3. Cuando el abastecimiento de agua no pueda realizarse conectando a la red general de abastecimiento, deberá justificarse su potabilidad, así como la disponibilidad de caudal suficiente.
4. La capacidad mínima de los depósitos será para el consumo total de un día y la presión mínima en el punto más desfavorable de la red no será inferior a una atmósfera (la falta de presión en la red deberá ser solucionada con medios adecuados).

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 116

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

5. Si el suministro de agua se realiza mediante pozos, se deberá garantizar su potabilidad (si es para consumo distinto que el industrial) y se deberá suministrar un caudal de al menos 15 l/s existiendo una distancia adecuada a pozos próximos, debiendo cumplir la legislación sectorial correspondiente

Art. 304 Pozos de captación de agua

1. La apertura y utilización de pozos se regulará por las disposiciones legales vigentes.
2. En ningún caso podrán situarse a una distancia no inferior a veinte metros de todo pozo absorbente de aguas residuales.
3. El agua que se extraiga de los pozos sólo podrá destinarse a usos agrícolas e industriales; no se podrá utilizar para el consumo humano sin un previo análisis municipal que determine su aptitud para la misma y las depuraciones a que deban someterse.
4. Si el suministro de agua se realiza mediante pozos, se deberá suministrar un caudal de al menos 15 l/s.

Art. 305 Trazado de la red de distribución de agua

1. Las redes de distribución de agua se realizarán por las calzadas o aceras de la red viaria o por espacios libres con el tipo de tubería exigido por el Ayuntamiento, y el timbraje adecuado al caudal (mínimo 10 atm) y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.
2. Los proyectos constarán de todos los elementos necesarios para garantizar el suministro incluyendo la determinación de las obras y costes de instalaciones, servidumbres y elementos complementarios, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como parte de la red municipal.

Art. 306 Redes de riego

1. Las redes de riego se proyectarán en las zonas de parques y jardines. Al mismo tiempo se deberá procurar efectuar los riegos con la utilización racional de las aguas de escorrentía garantizando un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.
2. Se admite la implantación de redes de aguas recicladas para el riego, en las condiciones de diseño que fije el Ayuntamiento.
3. Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones no superiores a 50m, del calibre y tipo de boca que fije el Ayuntamiento.
4. Se utilizarán preferentemente sistemas de riego por goteo para arbolado y setos, sistema de aspersión-difusión para zonas verdes de pradera y tapizantes, así como inundadores para taludes y bandas verdes. Las tomas de riego se situarán perfectamente visibles y señalizadas

Art. 307 Red de Hidrantes

1. Los hidrantes para incendios se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista un hidrante, no quedando ningún punto de la red viaria a más de 200m del hidrante, del calibre y tipo de boca que fije la compañía suministradora, garantizando una presión mínima de 6 atmósferas.
2. Se requerirá la conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, de la compañía suministradora.

Capítulo VII-4 Red de saneamiento, alcantarillado y depuración

Art. 308 Regulación general

1. Las parcelas dispondrán de doble conexión de saneamiento, para aguas residuales y para pluviales, evitando que éstas últimas procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas se incorporen a la red de aguas negras del sector.
2. Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones aprobadas a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas NTE-ISA/1973 y NTE-ISD/1974.
3. Se prohíbe cualquier tipo de vertido a cielo abierto. En suelo rústico sólo se permitirá, previa autorización municipal, si cumple estrictamente la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 117

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

4. Se respetarán las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites de vertido establecidos en el Reglamento del Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria, aprobado por el Decreto 18/2009, o las vigentes en caso de ser sustituido.
5. Los vertidos no conectados a la red de saneamiento dispondrán obligatoriamente de la correspondiente autorización de vertido emitida por el Área de Control de Vertidos del Organismo de cuenca. De no ser así, los servicios municipales instarán a su clausura si no es posible su regularización administrativa.

Art. 309 Condiciones de diseño

1. El saneamiento se realizará para permitir la implantación progresiva de un sistema separativo, aunque vierta posteriormente de forma conjunta a colectores de uso público.
2. En las zonas vecinas a arroyos o ríos que puedan acoger el vertido natural de agua de lluvia, se utilizará el sistema separativo o admitirá junto con las aguas residuales una proporción limitada de agua de lluvia de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos.
3. Podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas a cauces públicos a los que desaguarán directamente.
4. Las redes de tráfico rodado incorporarán, en el momento de su construcción, los elementos de alcantarillado correspondientes.
5. La velocidad en la red serán las adecuadas para evitar tanto la sedimentación como la erosión de las conducciones, y estará entre 1 y 2,5 m/s.
6. En suelo urbano se colocarán pozos de registro cada 50 m.
7. Las conducciones se ejecutaran completamente estancas.
8. Toda vivienda de nueva construcción se conectará a la red general de saneamiento salvo en caso de viviendas aisladas en suelo Rustico de Protección Ordinario en las que, caso de autorizarse, podrán instalarse fosas sépticas.
9. No se permite el diseño y construcción de instalaciones de depuración se instalarán en zonas inundables.
10. Los diámetros interiores mínimos a utilizar en la red general serán de 300 mm y las acometidas o enganches a la misma de 200 mm.
11. La profundidad a la que se colocaran las tuberías no será inferior a 1 m contado desde la clave del tubo hasta la superficie.
12. Si discurriesen tuberías de agua potable y saneamiento próximas, éstas se separaran al menos 50 cm entre generatrices y disponiéndose estas últimas siempre en planos inferiores.
13. Los afluentes industriales se someterán a control de forma que no afecten a los sistemas de saneamiento colectivos.

Capítulo VII-5 Red eléctrica y de alumbrado público

Art. 310 Red de energía eléctrica. Regulación general

1. Las redes de energía eléctrica se ajustarán a las instrucciones del Ministerio de Industria para las redes de media y baja tensión y al Reglamento de líneas eléctricas, así como a las normas particulares de las compañías suministradoras del servicio eléctrico.
2. Se deberán soterrar todas las líneas de baja-media y alta tensión existentes. Será inherente a cada desarrollo y de acuerdo con la compañía propietaria, el desmontaje y soterramiento de todas las líneas pertenecientes a cada desarrollo urbanístico, siguiendo los procedimientos establecidos en el artículo 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Art. 311 Condiciones de diseño de la red

1. El tendido de nuevos cables para el servicio eléctrico y sus instalaciones auxiliares se ejecutará soterrado salvo en los casos, debida y técnicamente justificado, en los que no sea viable.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 118

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

2. Se evitará el tendido aéreo de la red de transporte, que enlaza las centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto con tensiones de 300-220 Kv. Se podrá permitir, a petición del interesado, por circunstancias técnicas y siempre que se incluya el trazado aéreo por zonas compatibles con la concurrencia de personas, la calidad urbana, servidumbres y distancias de protección.
3. Para las líneas de la red de reparto, en las que las instalaciones se apoyan mutuamente absorbiendo cambios sólo en la red propia y con tensiones de 132-66-45 Kv, se instalarán subterráneas, pudiendo ser aéreas previa autorización municipal y mediante justificación pormenorizada. Los transformadores, en caso de necesitarse se instalarán en el interior de edificios acordes estéticamente con su entorno.
4. Las líneas de distribución en alta, con tensiones de 20-15 Kv, serán, salvo en zona industrial, subterráneas y estarán protegidas y señalizadas adecuadamente para garantizar su accesibilidad en todo punto de la red.
5. Las líneas de distribución en baja tensión cumplirán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.

Art. 312 Centros de transformación

1. Los centros de transformación se localizarán tanto en terrenos de propiedad privada como pública, según sean necesarios de conformidad con las previsiones del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y se realizarán preferentemente enterrados en los nuevos desarrollos y casco urbano.
2. En el caso de no ser enterrada, deberá justificarse su ubicación y tipología y contar con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 313 Red de alumbrado público. Regulación general

1. Los componentes de las instalaciones de alumbrado exterior cumplirán todo lo prescrito en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente y normativa que les afecte. Con carácter general los elementos componentes de las instalaciones de alumbrado (lámparas, luminarias, proyectores, equipos eléctricos auxiliares etc.) se ajustarán a lo establecido en las respectivas Normas europeas, normas españolas y de la Comisión Electrotécnica Internacional.
2. Asimismo, las instalaciones de alumbrado exterior cumplirán las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que se fijen en la legislación vigente con objeto de mejorar su fiabilidad técnica, la eficiencia y ahorro energético y la prevención de la contaminación lumínica. En todo caso cumplirán los Requerimientos Técnicos y Requisitos mínimos de Eficiencia Energética y Niveles de Iluminación establecidos reglamentariamente.
3. Las instalaciones de alumbrado exterior deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado. Se instalarán aquellas luminarias que resulten más adecuadas, para el tipo de fuente de luz a utilizar y que tengan el mayor rendimiento, factor de utilización y factor de mantenimiento de entre aquellas que cumplan los parámetros del proyecto de alumbrado.
4. Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que se garantice que el periodo máximo de encendido esté entre la puesta y la salida del sol, o cuando la luminosidad ambiente lo requiera, con excepción de túneles y pasos inferiores y teniendo en cuenta el régimen de horario de uso.
5. En particular, la red de alumbrado atenderá a las exigencias establecidas por el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
6. Para todo lo no regulado expresamente en las presentes NNUU se estará a lo establecido en el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el reglamento desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006 de prevención de la contaminación lumínica

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 119

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 314 Nivel de Iluminación del alumbrado público. Criterios técnicos de eficiencia energética de las instalaciones de alumbrado exterior.

1. Las instalaciones de alumbrado exterior cumplirán los requisitos mínimos de eficiencia energética para cada tipo de alumbrado en función de los niveles de iluminación alcanzados con plena satisfacción de los criterios de luminancia media, uniformidad de luminancia y control de deslumbramiento. Para satisfacer la optimización de la eficiencia energética en las instalaciones, cumplirán los valores mínimos admisibles de dicha eficiencia energética en función de los niveles de iluminación alcanzados establecidos en el punto 8 del Anexo del Reglamento 48/2006
2. Se instalarán lámparas de elevada eficacia luminosa compatibles con los requisitos cromáticos de la instalación, y se utilizarán luminarias y proyectores del mayor rendimiento luminoso. El factor de utilización de la instalación será el más alto posible que permita cumplir, en todo caso, los requisitos mínimos de eficiencia energética.
3. Las características eléctricas de los dispositivos que se incorporen a las instalaciones de alumbrado permitirán la emisión de un elevado flujo luminoso y bajo consumo energético.
4. Se dispondrán todos los medios técnicos al alcance para evitar la contaminación lumínica del entorno y potenciar la eficiencia energética.

Capítulo VII-6 Telecomunicaciones

Art. 315 Condiciones generales

1. La legislación aplicable para estas redes será el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de Junio.
2. Es también de aplicación la vigente Ley General de Telecomunicaciones (Ley 9/2014, de 9 de mayo), Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.
3. Los diseños de las infraestructuras de las redes públicas de comunicaciones electrónicas se realizarán conforme a lo dispuesto en Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones aprobadas a nivel municipal y en las 5 normas UNE aprobadas por el comité 133, Telecomunicaciones, de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR)

Art. 316 Condiciones de diseño

1. Las características de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones serán las dispuestas en la norma UNE 133100-1/2002.
2. Las características de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas se realizarán según lo dispuesto en la UNE 133100-2/2002, así como la definición de sus tipos y su denominación en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, al tiempo que los procesos constructivos correspondientes.
3. Los tramos interurbanos subterráneos se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en la UNE 133100-3/2002.
4. Las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicación se realizarán según las disposiciones de la norma UNE 133100-4/2002, aunque se intentarán evitar este tipo de líneas a favor de las subterráneas.
5. Las instalaciones de redes de telecomunicación en fachadas se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en la UNE 133100-5/2002.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 120

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Capítulo VII-7 Red de gas. Regulación

1. La red de gas que se proyecte se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras y la legislación vigente. No obstante, y para las arterias e instalaciones de los gaseoductos que discurren por el Municipio, se establecen las condiciones y determinaciones tanto en las presentes Normas como lo señalado en el Plan General de Ordenación Urbana.
2. Los registros de acometida quedarán en arqueta de acera o en armarios empotrados en las vallas de parcela. Nunca se invadirá la acera pública con el mismo. La ubicación de instalaciones receptoras de gas, centros de GLP, tanques de almacenamiento etc. deberá contar con el consiguiente proyecto aprobado por Industria y compañía suministradora, así como con el consiguiente informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Capítulo VII-8 Movimiento de tierras

Art. 317 Protección de la capa vegetal

1. El promotor especificará tanto el origen como el destino de las tierras objeto de un movimiento de tierras, debiendo eliminar previamente todo tipo de residuos y escombros.
2. En las zonas proyectadas se retirarán las capas fértiles del suelo, antes de iniciar las obras; se conservarán para ser realojadas donde proceda.
3. El suelo arrancado de las zonas de obra se almacenará en montones en forma de artesa de menos de 2 metros de altura, a los que se realizarán prácticas agrícolas, siendo utilizado lo más rápidamente posible en la restauración de zonas deterioradas, restauración de taludes, mejora de suelos agrícolas, o los ajardinamientos del municipio.
4. En la medida de lo posible, los taludes se ejecutarán tendidos con superficie ondulada y rugosa para evitar un mayor impacto al paisaje.
5. Si las obras o actividades proyectadas generasen taludes de longitud considerable o acciones que pudieran ocasionar pérdidas considerables de las primeras capas de suelo, se tomarán medidas para frenar al máximo la escorrentía superficial. Entre estas medidas se podrá optar por:
 - a) Revegetación de taludes con especies de probada rusticidad adecuadas al clima del municipio, estando especialmente prohibidas las especies invasoras. Se realizarán plantaciones con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando actuaciones geométricas, y diseñando bordes difusos.
 - b) Realización cunetas de guarda perimetrales a la zona en que se construyan explanadas especialmente ataludadas.
 - c) Construcción de estructuras de captación de agua en restauraciones vegetales (banquetas de microcuenca, ahoyados, etc...)
 - d) Recubrimiento y protección de desagües con especies vegetales herbáceas o mediante terraplenes.
6. En los taludes resultantes de la restauración se realizará la siembra con la técnica de hidrosiembra donde se juzgue conveniente tras la plantación. En zonas llanas la siembra podrá realizarse a voleo.

Art. 318 Tratamiento de especies invasoras

1. Las medidas de gestión, control y posible erradicación de las especies incluidas en el catálogo de especies exóticas invasoras se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras o normativa que lo sustituya o complete
2. Las autoridades competentes exigirán a los promotores de obras en cauces que se informen sobre la presencia de especies incluidas en el catálogo de especies exóticas invasoras en aquellas masas de agua que van a ser origen de trasvases o desviaciones temporales o permanentes de agua. En caso de presencia de estas especies, se revisará el proyecto para estudiar alternativas y medidas de prevención que no impliquen dispersión de estas especies, o se valorará la suspensión del proyecto. Del mismo modo, si se ejecutan trabajos en cauces afectados por especies del catálogo, se deberán aplicar protocolos preventivos de dispersión de las especies a cauces no afectados.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 121

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3. Las autoridades competentes podrán requerir a los titulares de terrenos que faciliten información y acceso a sus representantes, con el fin de verificar la presencia de especies exóticas invasoras y, en su caso, tomar las medidas adecuadas para su control.
4. Con anterioridad a actuaciones que impliquen movimientos de tierra, se erradicarán las especies invasoras presentes en el ámbito y su entorno, de ser posible con medios mecánicos, sobre todo en las zonas húmedas o cursos fluviales, tratando de no afectar a la vegetación autóctona

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 122

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

TÍTULO VIII Normas generales de protección ambiental

Capítulo VIII-1 Regulación General de las protecciones.

Art. 319 Contenido y alcance de estas Normas Ambientales

1. Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales, así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte. La protección genérica del patrimonio cultural, se efectúa en el Documento del Catálogo de Bienes a Proteger del Plan General, que incluye tanto los aspectos de protección del patrimonio arquitectónico, como el urbanístico y arqueológico.
2. Se analizan, las protecciones medio ambientales, incluyendo el paisaje natural y el arbolado, el paisaje urbano, los impactos y contaminaciones, las protecciones de los recursos naturales, las infraestructuras, el transporte y las protecciones arqueológicas.

Art. 320 Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente.

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio ambiente corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio
2. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.
3. Los particulares serán responsables de la protección del medio ambiente por lo que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. En función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar ante las autoridades locales y autonómicas las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la salud pública y a la naturaleza.
4. Los Servicios Técnicos Municipales, así como los promotores de las diversas iniciativas de desarrollo, deberán realizar la verificación del cumplimiento de las medidas correctoras y demás determinaciones de carácter ambiental contenidas en el PGOU. Las actuaciones de seguimiento serán las siguientes:
 - a) Evaluación de los instrumentos de desarrollo
 - b) Vigilancia ambiental de las obras de urbanización y edificación
 - c) Seguimiento de la evolución ambiental del PGOU
 - d) Valoración del estado de desarrollo del Plan
 - e) Detección de impactos no previstos
 - f) Identificación de los posibles efectos adversos de otros planes sobre los objetivos ambientales del PGOU
5. Las medidas recogidas en el punto anterior deberán ser reflejadas con el adecuado nivel de detalle constructivo y económico requerido para su efectiva ejecución en los distintos Estudios de Detalle o Proyectos Técnicos que desarrollen el Plan General de Ordenación Urbana.
6. En los terrenos que tengan la condición jurídica de monte de utilidad pública, y para las actividades inherentes al sector forestal, la normativa de aplicación será la forestal, sin perjuicio de lo establecido en la legislación en materia de conservación de la naturaleza y evaluación ambiental.

Art. 321 Alcance de la protección medioambiental

1. La protección del medio ambiente se refiere en todo el conjunto del término municipal a los siguientes extremos:
 - El paisaje natural.
 - El arbolado y la vegetación.
 - El paisaje urbano.
 - Los impactos acústicos y vibratorios.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 123

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- Los vertidos y la contaminación.
 - Otras protecciones del medio urbano.
2. En todo caso, las presentes normas en cuanto no afecten a la legislación sectorial específica, podrán ser completadas, mejoradas y matizadas por el Ayuntamiento mediante las Ordenanzas Municipales con la correspondiente justificación.

Capítulo VIII-2 Protección del paisaje natural

Art. 322 Normas generales de protección del paisaje.

1. Son de aplicación en todo el territorio municipal sin perjuicio del régimen específico que corresponda a las áreas de Suelo Rústico, cualquiera que sea su grado de protección, o a las zonas incluidas en ámbitos de carácter supramunicipal (Parques Naturales, Planes Territoriales)
2. Ni el Ayuntamiento ni cualquier otro organismo competente concederá aprobación a Plan, Proyecto o acto que amenace la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza, con especial atención al arbolado autóctono.
3. La conservación de la estructura del paisaje tradicional ha de tener en cuenta de forma general las determinaciones que se regulan para proteger específicamente aquellos elementos del medio natural, que son objeto de descripción en los apartados siguientes.

Art. 323 Preservación del Paisaje Tradicional del municipio de Valderredible

Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, han de tenerse en cuenta, de modo general, y sin perjuicio de las normas contenidas en el presente documento las determinaciones relativas a los siguientes aspectos:

1. Se procurará el mantenimiento de los cauces naturales y su vegetación asociada.
2. Se protegen, frente a actividades urbanísticas, las plantaciones y masas forestales naturales o naturalizadas, así como los árboles o conjuntos arbóreos monumentales. Se preservarán frente a actuaciones urbanísticas las especies arbóreas y arbustivas que conforman el paisaje del municipio.
3. Se protegen los caminos tradicionales de uso público: Caminos públicos, vías pecuarias, etc.
4. Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos pro-indiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
5. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, abrir expediente sancionador o llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad
6. Será de competencia municipal la redacción y aprobación de la ordenanza específica de protección del paisaje que regule los procedimientos necesarios para llevar a cabo los posibles expedientes sancionadores citados en el punto anterior.

Art. 324 Conservación de la topografía.

1. Todas las obras provisionales, ejecución de carreteras, movimientos de tierra mediante explanaciones, rellenos, así como cualquier cambio de la topografía natural, requerirá la justificación de que no se alteran las escorrentías naturales del terreno, ni producirán peligros en su consistencia que deriven en desplazamientos de tierra etc.
2. No se permiten actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno en pendientes superiores al 15%.
3. La restauración de terrenos son las obras para la reparación, reposición o acondicionamiento de las zonas que hayan sufrido deterioro, debido a la acción del hombre o fenómenos naturales extraordinarios, para devolverlas a un estado compatible con el medio natural al que pertenece.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 124

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

4. Salvo que los movimientos de tierras estén integrados en proyectos de urbanización, de edificación o de infraestructura debidamente justificados, los movimientos de tierra que impliquen las medidas necesarias a los efectos de restauración o acondicionamiento de terrenos se tramitarán con la consideración y efectos de Obra Mayor.
5. Se conservarán los horizontes más fértiles del suelo, destinándolos a labores de restauración ambiental, mejora de suelos agrícolas u otros aquellos que procediesen.

Art. 325 Visualización del paisaje. Vistas panorámicas.

1. Las actuaciones que se realicen en el territorio natural respetarán las visualizaciones de interés paisajístico y las vistas panorámicas, aportando documento gráfico que permita acreditar este extremo. Si se comprobare que se hubiese distorsionado la documentación justificativa del extremo anterior, se procederá a la anulación de la autorización sin derecho a indemnización.
2. Podrá denegarse (o condicionarse a la implantación justificada de medidas correctoras) la concesión de licencia autorizable en Suelo Rústico cuando, a juicio del Ayuntamiento, la actuación proyectada altere sustancialmente la percepción de unidades paisajísticas y ambientales desde puntos por los que transiten habitualmente automovilistas y/o viandantes.
3. Lo anterior no será de aplicación en las instalaciones de telecomunicaciones sujetas a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones
4. Se prohíbe todo tipo de publicidad: anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, etc., de carteles, vallas publicitarias, etc., que altere el paisaje.
5. Con carácter general quedan prohibidos todos los anuncios que se realicen con carteles fijos y permanentes, salvo las señalizaciones propias de identificación de espacios e infraestructuras o anuncios de carácter provisional para su utilización máxima durante dos años.

Art. 326 Edificaciones y cerramientos.

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como infraestructuras de servicios urbanos y edificaciones afectas a estos (depósitos, depuradoras, subestaciones eléctricas, etc ...), equipamientos, transformación de secano a regadío, desmontes o similares, además de cumplir la normativa sectorial concurrente, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia o autorizaciones, así como la prestación de aval suficiente que garantice la realización de las actuaciones precisas para su restablecimiento.
2. Se valorará el soterramiento de edificaciones afectas a infraestructuras de servicios urbanos si el impacto paisajístico que se produce con su ejecución así lo requiere.
3. Las edificaciones, obras y cerramientos que se realicen en el medio natural, con independencia de las normas específicas de carácter estético que se regulan en sus Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística, se realizarán de tal forma que no produzcan impactos visuales por su realización con colores detonantes respecto de los predominantes en el medio natural, o con materiales que generan reflejos y molestias en la normal contemplación del paisaje.
4. Esta condición será escrupulosamente cumplida cuando se trate de instalaciones en el medio rural que requieran de elementos con alturas sobresalientes o que produzcan otro tipo de daños y perjuicios medioambientales.

Art. 327 Obras de infraestructura.

1. Cualquier elemento que constituya obra de infraestructura, se realizará de tal forma que no comporte peligro para la utilización natural de los terrenos ni de las edificaciones existentes.
2. La construcción de nuevas carreteras evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo las franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hubieran resultado dañadas o deterioradas.
3. Cuando se ejecuten rectificaciones de carreteras existentes, los tramos en desuso serán acondicionados para nuevos usos (zona de servicios, aparcamiento, giro, etc.) o se procederá a su demolición y revegetación.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 125

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

4. Los caminos y sendas de carácter rural mantendrán su perfil actual, manteniendo su pavimentación tradicional.
5. No se considerará terminada, la construcción de una nueva vía sin que se hubieran ejecutado las correspondientes siembras, plantaciones, etc., que mitiguen los impactos visuales y sonoros

Art. 328 Desarrollo de Instrumentos Urbanísticos. Estudio de Integración Paisajística.

1. Toda actuación que pueda afectar a las cualidades paisajísticas apreciables de su entorno en los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, deberá acompañar un Estudio de Integración Paisajística.
2. En estos supuestos, los Planes Parciales, Proyectos de Urbanización, y de edificación deberán especificar en un apartado al efecto, las medidas de integración paisajística, tanto en el paisaje natural como urbano, y las disposiciones específicas con el objeto de minimizar los movimientos de tierra y evitar transformaciones innecesarias del terreno.
3. Cuando fuera preciso en estos casos, se analizarán los materiales, cromatismo y composición de las fachadas y cubiertas que armonizarán con las edificaciones residenciales de los núcleos o zonas urbanas próximas evitando situaciones tipológicas disonantes. En aparcamientos y viales preverán la integración visual de aparcamientos y viales mediante la selección y disposición de especies vegetales adecuadas.
4. Todos los instrumentos de desarrollo urbanístico sometidos a evaluación ambiental incluirán un Estudio de Integración Paisajística que recogerá una valoración de los aspectos asociados a la situación, masa, altura de los edificios y elementos de urbanización, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos con el fin de mantener una armonía del paisaje natural, rural o urbano, según los entornos, y de colaborar con el mantenimiento de las perspectivas de los mismos. Se tendrá en cuenta:
 - a) Análisis del territorio con el objeto de diferenciar las distintas unidades paisajísticas.
 - b) Identificación de las cuencas visuales en las cuales se estructura el territorio próximo.
 - c) Localización de los puntos de acceso y valoración del impacto visual previsible.
 - d) Valoración de los aspectos asociados a la situación, masa, altura de los edificios y elementos de urbanización, colores, muros, cierres (incluidos los vegetales) o la instalación de otros elementos con el fin de mantener una armonía del paisaje natural, rural o urbano, según los entornos, y de colaborar con el mantenimiento de las perspectivas de los mismos.
 - e) Movimientos de tierra requeridos, perfiles iniciales y finales y disposiciones específicas para evitar la transformación sustancial del terreno.
 - f) Materiales, cromatismo y composición de las fachadas y cubiertas. Comparando las existentes con las contempladas en el proyecto, justificando su adecuación.
 - g) Características formales, constructivas y estéticas del mobiliario urbano, viales, cerramientos y otros elementos de urbanización, con especial referencia al empleo de la vegetación en las zonas de espacios libres y zonas verdes.
 - h) Los Estudios incorporarán una simulación paisajística o fotomontaje de la ordenación planteada. Para la realización del mismo se utilizarán las escalas adecuadas para la mejor comprensión de sus contenidos. Este Estudio de Integración Paisajística deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas de la correspondiente evaluación ambiental estratégica.
5. Los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización que desarrollen los sectores de uso productivo deberán incorporar y definir expresamente el tratamiento de borde, incluyendo las pantallas arbóreas y espacios verdes precisos para el apantallamiento o integración paisajística, de modo que el tratamiento de la urbanización, edificación, vegetación y ajardinamiento, cierres y mobiliario urbano, sea congruente con el objetivo de integración de la ordenación.
6. Por su ubicación y exposición visual, las actuaciones urbanísticas de uso productivo incluirán un apartado específico en sus ordenanzas relativo a la integración paisajística de la urbanización y de la edificación

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 126

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 329 Instalaciones agropecuarias.

1. Las instalaciones agropecuarias se deberán diseñar y explotar de tal forma que no comporten un impacto paisajístico negativo por sus características estéticas o por su alteración del medio natural. En este sentido se obliga a que cualquier instalación esté debidamente arbolada y protegida con pantallas verdes en aquellos elementos de almacenamiento que constituyan una perturbación visual.

Art. 330 Protección del arbolado y la vegetación

1. Las masas forestales o las singularidades arbóreas pertenecientes a las especies consideradas como autóctonas por la Ley sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas de la Comunidad Autónoma de Cantabria se regularán en lo dispuesto en la normativa de la Ley.
2. Tan solo podrán ser objeto de tala los ejemplares que no estén incluidos en el "Inventario de árboles singulares de Cantabria" creado en aplicación del citado Reglamento que desarrolla dicha Ley.
3. Si, con carácter excepcional, fuera precisa la tala de cualquier ejemplar de árbol de especie autóctona, o de ejemplares de gran porte de cualquier otra especie, se requerirá la autorización previa del Ayuntamiento.

Art. 331 Autorizaciones administrativas

1. El ayuntamiento podrá denegar, o condicionar al cumplimiento de medidas correctoras, cualquier actuación que, a juicio de los servicios técnicos municipales y previo informe específico, altere la percepción visual desde las vías públicas inmediatas o espacios públicos inmediatos.
2. La concesión de licencia de construcción, que fuera autorizable, en Suelo Rústico podrá denegarse cuando, a juicio del Ayuntamiento y previo informe de los servicios técnicos municipales, la obra proyectada altere sustancialmente la percepción de unidades paisajísticas y ambientales desde puntos por los que transiten habitualmente automovilistas y/o viandantes.
3. La concesión de las licencias reseñadas en el punto anterior podrá condicionarse al cumplimiento de medidas correctoras necesarias para impedir o corregir el impacto visual negativo que originase la denegación de autorización.

Capítulo VIII-3 Protección de los vertidos y contaminaciones

Art. 332 Generalidades

1. En los nuevos desarrollos urbanísticos se asegurará el cumplimiento, en todos sus puntos, de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, así como el vigente Plan de Residuos de Cantabria 2006/2010, la Ley de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de Cantabria vigente, y el resto de normativa sectorial de aplicación.
2. De acuerdo con la normativa vigente se entiende por residuo cualquier sustancia u objeto que su poseedor desee o tenga la intención o la obligación de desechar.
3. De cara al tratamiento y/o reciclado de los residuos producidos la clasificación de los mismos se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 3 de la Ley 22/2011 vigente o normativa que lo sustituya.
4. El espacio que se reserve para el almacenamiento y la gestión de los residuos durante la fase de ejecución de cualquier tipo de obra deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo debido a las inclemencias del tiempo y se garantice la segregación de los distintos residuos.

Art. 333 Residuos domésticos

1. Se consideran residuos domésticos los generados en los hogares como consecuencia de las actividades domésticas. Se consideran también residuos domésticos los similares a los anteriores generados en servicios e industrias.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 127

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

2. Se incluyen también en esta categoría los residuos que se generan en los hogares de aparatos eléctricos y electrónicos, ropa, pilas, acumuladores, muebles y enseres, así como los residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria. Tendrán la consideración de residuos domésticos los residuos procedentes de limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas, los animales domésticos muertos y los vehículos abandonados.
3. Se consideran residuos comerciales (RC) los generados por la actividad propia del comercio, al por mayor y al por menor, de los servicios de restauración y bares, de las oficinas y de los mercados, así como del resto del sector servicios.

Art. 334 Residuos Industriales (RI)

1. Residuos industriales son los resultantes de los procesos de fabricación, de transformación, de utilización, de consumo, de limpieza o de mantenimiento generados por la actividad industrial, excluidas las emisiones a la atmósfera reguladas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre. A los efectos de su tratamiento clasificarse en cuatro grupos:
 - a) **Inertes:** Escombros y materiales similares, en general no peligrosos para el medio ambiente, aunque algunos procedentes de la minería pueden contener elementos tóxicos.
 - b) **Asimilables a residuos sólidos urbanos:** Forman parte de este grupo los restos de comedores, basura de oficinas, (restos orgánicos, papel, cartón, plásticos, textiles, maderas gomas etc.) que, por sus características, pueden ser gestionados junto con los RSU.
 - c) **Residuos no peligrosos:** Aquellos que no sean peligrosos, que no puedan asimilarse a los generados en los domicilios y que tampoco puedan ser englobados dentro de los inertes porque generan cantidades significativas de lixiviado, por ejemplo, unos lodos de depuradora no peligrosos
 - d) **Residuos peligrosos.** La Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, se considera Residuo Peligroso todo aquel que figure en la lista aprobada en el RD 952/1997 de Residuos Peligrosos, así como los recipientes y envases que los hayan contenido, los que hayan sido calificados como peligrosos por la normativa comunitaria y los que pueda aprobar el Gobierno de conformidad con lo establecido en la normativa europea o en convenios internacionales de los que España sea parte

Art. 335 Residuos Agrarios (RA)

1. Proceden de la agricultura, ganadería, pesca y explotaciones forestales o la industria alimentaria. Parte de los residuos de estas actividades son orgánicos: ramas, paja, restos de animales y plantas, etc... Los animales muertos se regulan por el RD 2224/1993 y el RD 1911/2000

Art. 336 Normas de protección. Delimitación de áreas de vertidos.

1. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de clase RI (a, b y c) se establecerán por el Ayuntamiento, dentro de las incluidas en las áreas del Suelo no urbanizable de protección ordinaria, en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos o con fines de recuperación paisajística.
2. Cualquier delimitación de un ámbito espacial para utilizarlo como vertedero de residuos, incluidos los residuos tóxicos y peligrosos, deberá contar con un Plan de Gestión de residuos tal y como establecen el Plan de Residuos de Cantabria y los Planes Sectoriales de Residuos vigentes.
3. La regulación de las autorizaciones corresponde a la Administración Autonómica, si bien el Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas complementarias y/o de gestión diferida. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de residuos de las distintas clases se establecerán de acuerdo con lo preceptivo en los Planes Sectoriales de Residuos elaborados en el marco del Real Decreto 102/2006, de 13 noviembre, que aprueba el Plan de Residuos de Cantabria 2006/2010.
4. No se permite el vertido de RSU en ningún punto del término municipal fuera de los recintos habilitados al efecto
5. En el caso de los vertidos de tierra y escombros autorizados, se establece la obligación por parte del promotor de depositar una fianza que garantice que dichos vertidos se han producido en vertedero autorizado y responden a obras que cuenten con licencia. Dicha fianza se regulará de acuerdo con las determinaciones que al efecto establezca el Ayuntamiento.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 128

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

6. Se prohíbe el vertido de residuos peligrosos o Residuos médicos y de laboratorios (sanitarios) en todo el término municipal.
7. Todas aquellas prácticas asociadas a la actividad agropecuaria que comporten vertido y/o manipulación de estiércol o cualquier otro residuo animal deberán realizarse de modo que no queden residuos depositados en lugares y vías públicas y se garantice la no contaminación de acuíferos y cauces de agua. El Ayuntamiento suspenderá la actividad de que se trate, en tanto no se lleven a cabo las medidas y obras necesarias para corregir los efectos apuntados.

Art. 337 Vertidos líquidos de aguas residuales

1. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en la Ley 2/2002, de 29 de abril, de Saneamiento y depuración de las aguas residuales de la Cantabria, y por la Confederación Hidrográfica del Ebro, como organismo responsable de Cuenca.
2. Los nuevos desarrollos se ejecutarán con la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales.
3. Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las establecidas en la Legislación vigente
4. Toda instalación que vierta aguas residuales no domésticas deberá ubicar, antes de la conexión al sistema y en todas y cada una de las conexiones que posea, una arqueta de registro, si es posible fuera del recinto fabril, y en todo caso libre de cualquier obstáculo y accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes para la obtención de muestras y medición de caudales.
5. En dicha arqueta deberá disponerse, cuando el permiso de vertido así lo establezca, de un elemento de aforo con un registro totalizador para la determinación exacta del caudal del efluente vertido. Cuando los volúmenes de agua consumida y los volúmenes de agua vertida sean aproximadamente los mismos, la medición de la lectura del caudal de agua de abastecimiento podrá utilizarse como aforo del caudal vertido.
6. Asimismo, es preceptivo y vinculante el informe del ente gestor sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que viertan a un sistema de saneamiento. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

Art. 338 Vertidos gaseosos.

1. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la legislación vigente.

Art. 339 Contaminación atmosférica

1. Salvo excepciones justificadas y autorizadas expresamente, los proyectos, instalaciones y actividades recogidos que precisen de autorización ambiental integrada de acuerdo con lo exigido por la vigente Ley de Control Ambiental de Cantabria, solo podrán emplazarse a una distancia superior a dos (2) Kilómetros de cualquier núcleo de población y deberán poseer instalaciones de depuración especialmente adecuadas a su actividad y que eviten la posible contaminación.
2. El establecimiento y funcionamiento de las instalaciones señaladas en el punto anterior, requerirá la previa obtención de una autorización ambiental integrada que determine las condiciones a las que deban someterse de conformidad con lo dispuesto en la legislación ambiental y de prevención y control integrado de la contaminación.
3. Quedarán sujetas asimismo a autorización ambiental integrada las modificaciones sustanciales que se proyecten introducir en las instalaciones o actividades citadas anteriormente.
4. Las condiciones de protección ambiental se determinarán en cada caso de conformidad con los valores límite de emisión, y con las prescripciones técnicas de carácter general contemplados en la legislación sectorial.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 129

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Capítulo VIII-4 Protección de impactos acústicos y vibratorios

Art. 340 Regulación y exigencias

1. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, Ley de Ruido, o normativa que lo sustituya, el Documento Básico de Protección Frente al Ruido (DB-HR), la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.
2. Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina el Documento Básico de Protección Frente al Ruido (DB-HR), así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.
3. Será necesaria autorización previa a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento para las instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, como grupos electrógenos, motores fijos, aireación, calefacción, refrigeración, etc

Art. 341 Ámbito de aplicación

1. Quedan sometidas a la normativa citada todas las actividades, instalaciones, medios de transporte, máquinas y, en general, cualquier dispositivo o actuación pública o privada que sea susceptible de producir ruidos que impliquen molestia, riesgo o daño a las personas, el desarrollo de sus actividades y bienes de cualquier naturaleza.
2. Los costes de medición de los niveles sonoros o de vibraciones serán por cuenta del emisor, en el caso de que se superen los niveles máximos permitidos y por cuenta del denunciante en el caso de que no se superen.

Art. 342 Calidad acústica

1. Para prevenir o mitigar la afección al medio ambiente atmosférico en la fase de diseño de los sectores, se establecen las siguientes medidas:
 - a) Deberá diseñarse la implantación de pantallas protectoras vegetales, para minimizar los efectos del ruido y de la contaminación procedente del tráfico y/o las actividades extractivas e industriales, en los entornos de los ámbitos urbanos residenciales
 - b) En travesías y otras zonas en donde la instalación de pantallas acústicas no es factible o es insuficiente para solucionar el conflicto acústico, las posibles actuaciones contra el ruido procurarán contemplar soluciones complejas que incluyan actuaciones de mayor alcance y repercusión que la instalación de dispositivos anti-ruido (modificación de flujos de tráfico, restricciones en los usos del suelo, aislamientos acústicos, etc.)
 - c) Se respetarán las zonas de protección establecidas, especialmente la línea límite de edificación determinada a tal efecto con objeto de cumplir la normativa relativa a afección de carreteras
2. En fase de obra:
 - a) El riego periódico de los viales y caminos de obra para minimizar la emisión a la atmósfera de aerosoles (partículas en suspensión) y evitar los perjuicios a cultivos y poblaciones cercanas.
 - b) Instalación de pantallas protectoras contra el viento en caso de que se considere necesario.
 - c) Establecimiento de limitaciones de velocidad para los camiones.
 - d) Se deberá llevar a cabo un control de la emisión de gases y contaminantes de los vehículos y maquinaria utilizada durante la obra.
 - e) Se limitará el impacto acústico limitando el horario de los trabajos ruidosos al periodo considerado como diurno e intentando que no se superen los 65 db(A). En caso de ser necesario trabajar en horario nocturno (22.00 a 8.00) no se sobrepasarán los 55 db(A).
3. Según marcan el Real Decreto 1367/2007, de 19 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, Ley de Ruido, en lo referente a Zonificación Acústica, Objetivos de Calidad y Emisiones Acústicas, los límites que en ningún caso se deben de rebasar son los siguientes:

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 130

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Nuevas infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias

Tipo de área acústica		Índices de Ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Predominio uso sanitario, docente y cultural, que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
a	Predominio de uso residencial	60	60	50
d	Predominio de uso terciario, distinto del contemplado en el tipo c	65	65	55
c	Predominio de usos recreativo y de espectáculos	68	68	58
b	Predominio de uso industrial	70	70	60

Áreas urbanizadas existentes

Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables

Tipo de área acústica		Índices de Ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Predominio uso sanitario, docente y cultural, que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Predominio de uso residencial	65	65	55
d	Predominio de uso terciario, distinto del contemplado en el tipo c	70	70	65
c	Predominio de usos recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Predominio de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados por sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.	Sin determi nar	Sin determi nar	Sin determi nar

Capítulo VIII-5 Protecciones Específicas del Medio Urbano

Art. 343 Protección contra incendios

- Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en el Documento Básico de Seguridad en Incendios DB-SI y por las normas específicas aplicables a cada uso.
- Las zonas edificadas limitrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes establecidas en el CTE o normativa que le sustituya, de modo que:
 - Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja
 - La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones de acceso reguladas por el CTE
 - Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.
- Cuando el área forestal se localice en una zona de alta peligrosidad de incendios la franja de separación delimitada en el punto anterior se incrementará a **50 metros** de anchura.

Art. 344 Protección lumínica

- En relación con la protección lumínica del medio ambiente, se estará a lo estipulado por la Ley 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica de Cantabria y a la zonificación lumínica del municipio.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 131

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

2. La Ley 6/2006 establece los siguientes criterios de zonificación del territorio:

Zona	Descripción
Zona E1	Aquellas áreas, no incluidas excepcionalmente en la zona E2, pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos declarados según la legislación autonómica en materia de Conservación de la Naturaleza, así como aquellos ámbitos territoriales que deban ser objeto de una protección especial por razón de sus características naturales o de su valor astronómico y que se incluyan en esta zona previa declaración de la Consejería con competencias en materia de medio ambiente.
Zona E2	Aquellas áreas, no incluidas en la zona E1, pertenecientes a suelos clasificados urbanísticamente como rústicos o como urbanizables.
Zona E3	Aquellas áreas pertenecientes a suelos clasificados urbanísticamente como urbanos o que hayan adquirido la condición de urbanos en ejecución del planeamiento urbanístico, habiendo sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo
Zona E4	Aquellas áreas urbanas que admiten un brillo alto, y que corresponden con centros urbanos, sectores comerciales y de ocio, con elevada actividad durante la franja horaria nocturna o viales urbanos principales con elevado tránsito situados en los núcleos urbanos.

3. Teniendo en cuenta la clasificación anterior, y salvo que concurren causas justificadas que autoricen su excepción en cada caso concreto, el término municipal se clasificará en las siguientes zonas:

Zona	Situación
E1	Montes de Utilidad Pública y Suelos Rústicos de Especial Protección.
E2	Suelo Rústico de Protección ordinaria
E3	Suelo Urbano Consolidado, Urbano No Consolidado y Suelos Urbanizables
E4	Ninguno

4. Dado el caso, y si fuese necesario, el Ayuntamiento dirigirá a la Consejería competente en materia de medio ambiente una propuesta, debidamente motivada, de nuevas áreas a incluir en la zona E4 al objeto de que ésta proceda a su aprobación.
5. Para reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, las instalaciones de alumbrado exterior se diseñarán para que cumplan los valores máximos en función de las distintas zonas de protección frente a la contaminación lumínica establecidos en el punto 1 del Anexo (Tabla 2) del Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006
6. Los niveles de iluminación de los distintos tipos del alumbrado definidos según el artículo 8.1.a) del Reglamento 48/2010 se ajustarán a los requisitos fotométricos correspondientes a las diferentes clases de alumbrado que se establecen en el punto 2 del Anexo del decreto citado
7. Se establecerán medidas de control lumínico en el planeamiento de desarrollo tales como luminarias diseñadas para minimizar la contaminación lumínica, uso de lámparas de espectro poco contaminante, reducir el consumo en horas de menor actividad, mediante el empleo de reductores de flujo en la red pública o el apagado selectivo de luminarias.
8. Asimismo, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones enfocadas a la disminución de la intensidad de luz, control del momento de apagado, correcta altura y orientación de los focos, todo ello para evitar la dispersión lumínica y el derroche de energía:
- La orientación de las luminarias no debe dirigirse hacia el exterior de los sectores que se desarrollen y especialmente en zonas que sean colindantes con zonas no urbanizables.
 - Se deben instalar temporizadores programados para activar los focos de iluminación exterior, que irá variando en función de la estación del año y de la duración del periodo diurno/nocturno.
 - Las luminarias garantizarán el nivel de iluminación mínimo exigido y respetarán los valores de contaminación lumínica, también tendrán un reductor de potencia nocturno.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 132

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

- Se eliminarán los obstáculos a las luminarias. Se realizara una poda selectiva del arbolado consiguiendo así, reducir una parte importante de la contaminación lumínica si el flujo luminoso, en lugar de encontrarse con las ramas y el follaje, llega al suelo.
- Se orientará correctamente la iluminación ornamental exterior de los edificios; esta iluminación deberá dirigirse de arriba hacia abajo, y no al revés.
- La altura de los báculos se adecuará al tipo de iluminación que se persiga, de manera que se disminuya al máximo el haz de luz que salga fuera de la zona a iluminar.

Art. 345 Protección electromagnética

1. Se cumplirá con el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. También se cumplirá con la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
2. Se efectuarán las iluminaciones teniendo en cuenta las perturbaciones que se puedan causar a las edificaciones y parcelas colindantes y a la vía pública. Se exigirá la autorización del colindante para la realización de iluminaciones cuando a juicio del Ayuntamiento quede afectada la propiedad colindante por la iluminación exterior que se proyecte realizar.

Art. 346 Protección de los espacios viarios.

1. **Características de diseño de los espacios libres viarios.** Se conservarán y repararán los daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo material, color, textura, bandas de separación etc.) además de la propia resistencia de los firmes.
2. **Servicios públicos y mobiliario urbano.** Los elementos de mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes etc.) deberán ser de materiales y de tonos acordes con el entorno, en los términos que se detallan en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística o Pliego de Condiciones correspondiente, aprobado por el Ayuntamiento con los criterios que propongan los servicios municipales.
3. **Protección respecto de los anuncios y carteles.** Se prohíbe expresamente:
 - La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que la soporta.
 - La publicidad acústica.
4. **Protección respecto a señalizaciones de tráfico.** No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, que sólo de esta forma se podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.
5. **Protección respecto a los tendidos de instalaciones y elementos de infraestructura.** Se prohíben los tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. En los edificios de nueva planta, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Art. 347 Protección de los espacios verdes

1. Todos los ciudadanos tienen derecho al uso y disfrute de las zonas verdes públicas y por lo tanto éstas no podrán ser objeto de privatización de su uso en actos organizados privados. Cuando por motivos de interés se autoricen actos públicos en dichos lugares, se deberá tomar las medidas previsoras, para no causar perjuicios en las plantas y mobiliario urbano.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 133

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

2. Los usuarios de zonas verdes deberán cumplir las instrucciones para su uso que se indiquen en los carteles y rótulos instalados al efecto. En cualquier caso, deberán atender a las indicaciones de la Policía Municipal y del personal de Parques y Jardines.
3. Los perros deberán ir conducidos por personas y provistos de correa solo por las zonas de paseo de los parques, procurando que no produzcan molestias a los usuarios, ni se acerquen a las zonas de juegos infantiles. Sus propietarios cuidarán que depositen las deyecciones en las zonas habilitadas para ello, siendo el propietario responsable de su comportamiento.
4. Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione. Cuando se declare una plaga y/o enfermedad el propietario deberá dar el tratamiento fitosanitario en un plazo no superior a diez días.
5. Los jardines y parcelas privadas deberán estar limpios y libres de maleza, de tal forma que no pueda ser causa de problemas higiénico-sanitarios o fácilmente combustibles.
6. El propietario de una zona verde está obligado a la realización de las correspondientes podas o en su caso talas, si algún árbol de su propiedad fuere peligroso por caída de ramas o tronco, enfermedades o muerte.
7. En cualquiera de estos casos el particular está obligado a la actuación inmediata a requerimiento municipal, siendo por su cuenta todos los gastos, sin perjuicio de otras sanciones que pudieran haber de la incoación del oportuno expediente sancionador.

Art. 348 Normas para la mejora urbana

1. El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que comparta una mejora urbana desde el punto de vida medioambiental.
2. Protección periódica de las fachadas.
 - a) Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores, texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen de conjunto. En cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.
 - b) En aquellos edificios que admiten el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuada (rejas, carpinterías, ornamentos etc.) a través de la redacción de unas Normas Específicas fijadas para el área de que se trate por un Plan Especial de Reforma Interior que lo desarrolle. Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianeras, chimeneas, áticos etc. cuando sea necesario. Puntualmente el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación etc. a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana. En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.
 - c) Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal. En todo caso, los elementos y fachadas pintadas deberán renovar la pintura y sustituir las piezas deterioradas.
3. **Protecciones que garanticen la seguridad pública:** Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 134

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

4. Cerramientos de parcelas. Al producirse la apertura de nuevas vías o en las zonas urbanas consolidadas, los propietarios de los solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación, o de seis meses a partir de la publicación del Plan General en el caso de áreas consolidadas. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.
5. Cerramientos para terraza o solárium. Se prohíbe el cerramiento de cualquiera terraza o solárium, a no ser que las Normas Particulares del Suelo Urbano lo permitan en cada caso. En estos casos, el diseño será conjunto y previa autorización de la Comunidad de Propietarios.

Capítulo VIII-6 Mitigación del cambio climático y protección de la calidad del aire

Art. 349 Medidas para mejorar y prevenir los efectos sobre el clima

1. Los efectos sobre el clima se relacionan más directamente con las fases de obras y explotación de los futuros desarrollos, los cuales se minimizarán implementando las correspondientes medidas correctoras que se consideren en el planeamiento de desarrollo de cada sector o ámbito.
2. Para la fase de diseño urbanístico se describen una serie de medidas preventivas que minimizarán el futuro impacto generado por el cambio de uso:
 - a) Priorizar en la ordenación interna de los sectores, la calificación de aquellos terrenos próximos a las áreas urbanas consolidadas con objeto de minimizar los efectos derivados del transporte, mejorando la movilidad urbana, determinando una estructura urbana compacta con menores requerimientos de consumo energético, bajo criterios sostenibles en la que se incorporen aspectos relativos a orientación de los edificios, arquitectura civil climática pasiva, promoviendo el uso de energías renovables, aumento de las zonas verdes etc.
 - b) Promover la incorporación del uso de energías renovables tanto para uso privado como público.
 - c) Fomentar el transporte colectivo, mediante medios de transporte no contaminantes, planificar las zonas verdes y espacios públicos de manera que contribuyan al control climático y la mejora del medio ambiente atmosférico
 - d) Prever bandas de protección o zonas tampón que sirvan de barrera frente a los focos emisores
3. En fase de obra
 - a) El riego periódico de los viales y caminos de obra para minimizar la emisión a la atmósfera de aerosoles (partículas en suspensión) y evitar los perjuicios a cultivos y poblaciones cercanas.
 - b) Instalación de pantallas protectoras contra el viento en caso de que se considere necesario.
 - c) Establecimiento de limitaciones de velocidad para los camiones
 - d) Se llevará a cabo un control de la emisión de gases y contaminantes de los vehículos y maquinaria utilizada durante la obra.

Art. 350 Medidas para la protección de la calidad del aire.

1. Todas las actuaciones propuestas en el término municipal, susceptibles de producir contaminación, cumplirán lo establecido en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como los objetivos de calidad del aire expuestos en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
2. Todas las actividades potencialmente contaminadoras contarán con proyectos específicos de medidas correctoras de la contaminación atmosférica. A tal efecto, los objetivos de calidad del aire de dichas actividades cumplirán lo dispuesto en el anexo III de la Ley 34/2007, con respecto a las concentraciones de dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno, monóxido de carbono, ozono, arsénico, cadmio, níquel y benzo(a)pireno en el aire ambiente.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 135

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

3. A todos los efectos, y en ausencia de regulación sectorial más restrictiva, la evaluación de la calidad del aire y ubicación de los puntos de muestreo para la medición de las concentraciones de elementos tóxicos susceptibles de ser emitidos por las actividades potencialmente contaminantes, se regularán por lo dispuesto en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire vigente o normativa que le sustituya o corrija.

Capítulo VIII-7 Protección de los Recursos Hídricos Naturales

Art. 351 Protección de Recursos Hídricos

1. El Ayuntamiento verificará para cualquier desarrollo urbanístico el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la normativa de aplicación vigente y se deberá incorporar la correspondiente resolución del organismo de cuenca sobre el vertido de aguas pluviales a cauce público, así como la autorización de actuaciones en cauce y/o en dominio público hidráulico.
2. No se permite el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes.
3. Todo punto de vertido deberá reunir todas las condiciones precisas para que se cumplan las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza.
4. Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces, se precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca.
5. Con independencia de los requisitos generales y particulares que establezca el organismo de cuenca, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:
 - El planeamiento previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de la actuación.
 - Las redes de colectores que se proyecten, y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas, deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
 - Los colectores en áreas de influencia de los cauces deben situarse fuera del Dominio Público Hidráulico del cauce, cruzando estos sólo en puntos concretos y precisos.
 - La necesidad de que los aliviaderos cuenten con instalaciones para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.
 - La reutilización de aguas depuradas requiere concesión administrativa salvo que la reutilización la solicite el titular de la autorización de vertido de aguas depuradas en cuyo caso se requiere la autorización administrativa para la reutilización.

Art. 352 Protección de los cauces y cursos de agua, de las captaciones y cauces menores

1. Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por el Texto Refundido de la Ley de Aguas vigente.
2. El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.
3. La protección de las captaciones y su regulación serán coherentes con lo dispuesto en el Real Decreto Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Ebro

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 136

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

4. Con carácter cautelar, se establece desde el Plan un área de protección de **50 metros alrededor** de todas las captaciones y manantiales del municipio. Dentro de esta área, toda actuación, y especialmente las de vertido, deberán acompañar a la solicitud de autorización de un informe hidrogeológico en el que se analicen los efectos sobre los cauces y los acuíferos. Dicho informe se remitirá por el Ayuntamiento al organismo de cuenca para su consideración, sin menoscabo de las competencias de este último para exigir cuanta otra documentación estime necesaria para garantizar la calidad y la no contaminación de las aguas.

Art. 353 Áreas de afección por Vulnerabilidad de Acuíferos

1. Definición: Se trata de áreas que o bien constituyen acuíferos subterráneos o corresponden a las áreas de recarga de éstos, y que presentan un alto o muy alto grado de vulnerabilidad a la contaminación. Estas zonas aparecen representadas en la documentación gráfica del Plan Planos de Información y afecciones.
2. Es este otro Condicionante superpuesto a la clasificación del suelo que establece limitaciones adicionales en el modo de desarrollo de determinadas actividades con el fin de garantizar la preservación de los recursos hídricos subterráneos
3. **Condiciones de actuación.**
 - a) El criterio fundamental a aplicar en estas zonas consiste en mantener la calidad de las aguas subterráneas e impedir su sobreexplotación.
 - b) A tal efecto, se evitará la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo. Cuando razones de fuerza mayor exijan la localización de este tipo de actividades, se exigirá la garantía de su inocuidad para las aguas subterráneas.
4. **Régimen de usos:** En el caso de que la normativa urbanística aplicable, según la calificación de los suelos, permita nuevos emplazamientos referentes a los siguientes usos y actividades, y con independencia de las condiciones que se especifiquen, se requerirá la adopción de las medidas de protección necesarias según establezca la legislación vigente:

- Instalación de fosas sépticas en caso de darse alguna de las siguientes circunstancias:

Detección del mal funcionamiento.

Utilización para saneamiento de poblaciones mayores a 50 habitantes o equivalentes.

Localización en áreas de vulnerabilidad muy alta de acuíferos.

- Circuitos para vehículos a motor, en áreas de vulnerabilidad alta o muy alta de acuíferos.
- Campings, en áreas de vulnerabilidad alta o muy alta de acuíferos.
- Centros ecuestres.
- Industria agropecuarias y forestales, en áreas de vulnerabilidad muy alta de acuíferos.
- Actividades extractivas, en áreas de vulnerabilidad alta o muy alta de acuíferos.
- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes en áreas de vulnerabilidad muy alta de acuíferos.
- Edificios de Utilidad Pública e Interés Social, en áreas de vulnerabilidad muy alta de acuíferos y en áreas de vulnerabilidad alta para capacidades superiores a 100 personas o equivalente.
- Instalaciones auxiliares de vías de transporte con depósitos superficiales o subterráneos (como gasolineras).
- Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos.
- Industrias o almacenamientos peligrosos
- Infraestructuras en áreas de vulnerabilidad alta o muy alta de acuíferos (Líneas subterráneas para el transporte de sustancias peligrosas (petróleo y derivados, gas, combustibles líquidos, aguas residuales, etc.)

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 137

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

5. Con independencia de que se regule en las normativas de las diferentes calificaciones de suelo, para estas áreas se prohíben nuevos emplazamientos de los siguientes usos:
 - Escombreras mineras con residuos tóxicos.
 - Centrales térmicas y de producción de gas.
 - Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
6. Con carácter previo a la tramitación de la licencia municipal, cualquier actuación de las incluidas en el punto 4 anterior deberá remitirse al organismo competente de la Consejería de Medio Ambiente. Ordenación del Territorio y Urbanismo (o consejería que asuma en un futuro estas funciones) a fin de que se emita informe sobre la idoneidad del uso y, si procede, de las medidas cautelares a implantar.

Capítulo VIII-8 Recursos energéticos

Art. 354 Ahorro energético.

1. Dentro de sus competencias, el ayuntamiento desarrollará la Ordenanza solar municipal como norma legal de aplicación para la regulación del uso obligatorio de la energía solar de baja temperatura, para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas, en los edificios y construcciones situados en el término municipal.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el nuevo Código Técnico de la Edificación, la Ordenanza solar municipal deberá regular los siguientes aspectos:
 - La aplicación de la ordenanza será para nuevas edificaciones o para aquellas que sean objeto de una reforma integral, tanto de titularidad pública como privada.
 - Los usos afectados serán todos aquellos que comporten el consumo de agua caliente sanitaria.
 - El otorgamiento de la licencia de edificación, quedará supeditada a la aportación del proyecto técnico de instalación del sistema de aprovechamiento solar de baja temperatura. Estos deberán contar con la mejor tecnología disponible hasta la fecha.
 - La ordenanza deberá establecer el porcentaje mínimo de las necesidades energéticas para el calentamiento de agua caliente sanitaria, que debe ser aportado por el sistema de captación de energía solar. Este porcentaje dependerá de las características físicas del emplazamiento (radiación solar incidente) de la edificación o instalación, así como de su demanda de agua caliente sanitaria.
 - Se deberá valorar el impacto visual de las instalaciones, debiendo quedar reguladas las condiciones estéticas en la normativa urbanística vigente.
 - Los responsables del cumplimiento de la ordenanza son los promotores, los propietarios de los inmuebles o instalaciones y los directores facultativos de la obras.
 - La instalación del sistema de aprovechamiento solar deberá ser realizado por instaladores autorizados.
 - El Ayuntamiento será el órgano encargado de velar por el cumplimiento de la ordenanza.
 - La normativa específica que regule las condiciones estéticas y de integración de estas instalaciones, y cualesquiera otras relacionadas con energías renovables.

Capítulo VIII-9 Protección de las Redes de Infraestructura

Art. 355 Generalidades

1. Cualquiera de las redes de infraestructura del municipio, que tengan el carácter de elementos fundamentales para el servicio del medio urbano, deberán ser objeto de protecciones específicas que alcanzarán a:
 - Las redes de agua y la depuración.
 - Las líneas de telefonía y telecomunicación.
 - Las redes eléctricas.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 138

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

- Las redes de transportes
 - Las redes de gas.
2. Este conjunto de redes quedará sujeto a las protecciones que se establecen en las Normas Generales de Urbanización y a las Normas Específicas Sectoriales. Las protecciones a las infraestructuras no serán en ningún caso contradictorias con la protección del medio natural. En este sentido, prevalecerán estas últimas, con la obligación de acomodar las redes de infraestructura a las condiciones que se derivan de las protecciones del medio natural, de tal forma que las líneas eléctricas se procure su enterramiento, al igual que las redes de telefonía y las redes eléctricas y de agua o depuración se modifique para que queden ocultas al paisaje y no produzcan alteraciones.

Art. 356 Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

1. Sobre las redes de transporte de abastecimiento de agua y las redes integrales de saneamiento, se establece una franja de servidumbre obligada de 4 metros de anchura total, tomando como eje el de la tubería y estableciendo dos franjas de 2 metros a cada lado.
2. En la servidumbre así definida no se permite la edificación, ni movimientos de tierras, ni cava u otros trabajos a profundidad mayor de 50 centímetros.
3. Podrán realizarse obras de pavimentación o ajardinamiento (excepto arbolado) siempre y cuando sean de iniciativa pública y se adopten las medidas oportunas para el desvío y/o reposición de los servicios afectados.
4. En áreas con edificación consolidada, o bien, en desarrollo de Proyectos de Urbanización en los que se contemplen obras de saneamiento o abastecimiento de nueva planta o modificación de servicios por afección, las servidumbres se adaptarán lo necesario para garantizar la viabilidad.

Art. 357 Redes eléctricas, telefonía, telecomunicaciones y análogas.

1. El tendido de todo tipo de redes eléctricas, de telefonía y análogas a realizar, así como la reforma de las existentes, a medida que fueran realizándose, se realizará preferentemente en canalización subterránea y dando cumplimiento, en tanto no se apruebe normativa específica reguladora de los parámetros y requerimientos técnicos esenciales para garantizar el funcionamiento de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a lo dispuesto en las siguientes normas UNE:
 - UNE 133100-1 :2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones (Canalizaciones subterráneas)
 - UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. (Arquetas y cámaras de registro)
 - UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, (Tramos interurbanos)
 - UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones (Líneas Aéreas)
 - UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, (Instalaciones en fachada)
2. Salvo en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico artístico, o que puedan afectar a la seguridad pública, cuando no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o inviabilidad económica, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.
3. Para la ejecución de nuevas redes o modificación o adaptación de las existentes que impliquen la apertura de zanjas en viario, corte de suministro o acciones similares que puedan comportar alteraciones del espacio público, las Compañías Suministradoras están obligadas a la presentación ante el Ayuntamiento de la correspondiente comunicación (incluyendo Proyecto Técnico, si procede) para la comprobación por los servicios técnicos de la viabilidad de las obras.
4. No se permitirá ningún nuevo trazado o modificación o adaptación de los existentes que pudiera comprometer la ejecución de las secciones previstas para los viarios contemplados en el presente PGOU, ni la reducción de la anchura mínima de viario.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 139

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

 ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

5. Las antenas receptoras-reemisoras de telecomunicaciones se situarán preferentemente en suelos clasificados como Suelo Rustico de Protección Ordinaria. Se admitirán otros emplazamientos cuando no exista disponibilidad o las condiciones de otros suelos sean las adecuadas para la optimización del servicio prestado.

Art. 358 Líneas de energía eléctrica de Alta Tensión. Tipología de tendido eléctrico.

1. Las servidumbres de paso de líneas aéreas de energía eléctrica serán las establecidas por la normativa sectorial supramunicipal recogida en el Título IX de las presentes NNUU.
2. La existencia de estas servidumbres no impide al dueño del terreno afectado cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.
3. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas aéreas a menos distancia de la establecida en la reglamentación sectorial aplicable
4. Los tendidos eléctricos de nueva implantación en suelo urbano o urbanizable deberán estar soterrados. Los Tendidos Eléctricos no soterrados deberán cumplir las condiciones establecidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto y la Orden GAN/36/2011 de Cantabria por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión o normativa que la desarrolle o sustituya, en aquellos en los que justificadamente no puedan desarrollarse soterrados.
5. A fin de asegurar que no se producen daños ambientales, las líneas eléctricas de media y baja tensión que discurran total o parcialmente, o por las proximidades, de los suelos aludidos, estarán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental contenido en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

Art. 359 Redes de Transportes

1. Las redes de transporte deben ser objeto de protección, de acuerdo con las regulaciones específicas para carreteras y ferrocarriles que le son de aplicación y que se incluyen en el título IX de las presentes NN.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 140

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

TÍTULO IX Legislación supramunicipal. Normativa aplicable.

1. Se incluyen a continuación las protecciones y afecciones derivadas de la legislación sectorial supramunicipal que afectan al ámbito de Valderredible y cuya aplicación prima sobre la normativa del presente PG.
2. Las legislaciones sectoriales que regulan estas materias específicas establecen diferentes tipos y grados de protección o afección aplicable en el territorio de Valderredible, y que por tanto vincularán las determinaciones de las Normas Urbanísticas.
3. De la legislación sectorial enumerada en el Título XV que relaciona la legislación sectorial y específica que afecta al Municipio de Valderredible a nivel estatal y autonómico, se extrae la siguiente relación de afecciones sectoriales que condicionan la clasificación del suelo y su régimen de usos y autorizaciones.

Capítulo IX-1 Legislación Medioambiental

Art. 360 Legislación ambiental específica vinculada a la naturaleza de las actividades

1. Cuando sea preciso por la naturaleza de las actividades previstas, se deberá estar a lo dispuesto en la normativa sectorial competencia de la Dirección General de Biodiversidad en las diversas materias:
 - Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
 - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
 - Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza
 - Ley de Cantabria 3/2007, de Pesca en Aguas continentales
 - Ley de Cantabria 12/2006, de Caza de Cantabria

Capítulo IX-2 Cauces y Riveras. Dominio Público Hidráulico

Sección. 1º Decreto Legislativo 1/2001. Texto Refundido de la Ley de Aguas

Art. 361 Dominio público hidráulico.

1. Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en la Ley:
 - a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
 - b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
 - c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
 - d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos (art. 2 del TR de la LA).
2. En relación a la protección de los ríos y arroyos, se cumplirán las determinaciones impuestas por el Real a protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:
 - a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
 - b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 141

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41

ARNAIZ

Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

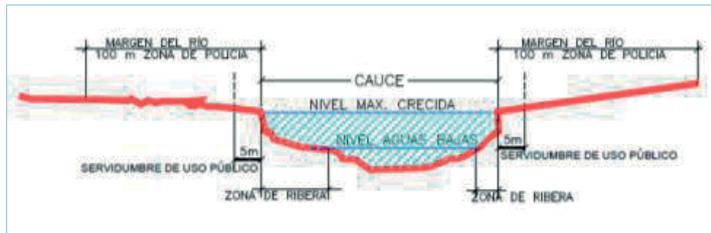


Gráfico de medición de las zonas de afecciones de los cauces.

Art. 362 Afección a los posibles usos

1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:
 - a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - b) Las extracciones de áridos.
 - c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.
2. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concorra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.
3. La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.
4. A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:
 - a) Que el calado sea superior a 1 m.
 - b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
 - c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.
5. Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.
6. En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 142

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Art. 363 Modificación de los límites de la zona de policía

1. La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concorra alguna de las causas señaladas en el apartado 2 del presente artículo, solo podrá ser promovida por la Administración General del Estado.
2. La competencia para acordar la modificación corresponderá al organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia a los ayuntamientos y comunidades autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser motivada y publicada, al menos, en el Boletín Oficial de las provincias afectadas.

Art. 364 Régimen de autorizaciones

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Sección. 2º Plan Hidrológico del Ebro 2015 -2021 de la Demarcación Hidrográfica (PHDE)

1. El artículo 40.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, establece que el ámbito territorial de cada plan hidrológico será coincidente con el de la demarcación hidrográfica correspondiente. En este sentido, el Real Decreto 125/2007, de 2 de febrero, delimitó en su artículo 3.4 el ámbito de la Demarcación Hidrográfica del Ebro.
2. El Plan Hidrológico de la cuenca del Ebro (PHCE) de 1998 conformaba un marco donde se establece una ordenación de los usos del agua en el ámbito de la cuenca. Los objetivos del Plan eran conseguir la mejor satisfacción de las demandas del recurso, protegiendo su calidad, economizando su empleo y racionalizando sus usos en armonía con el medio ambiente y con los demás recursos naturales (art.38.1 Ley de Aguas de 1985). El 20 de enero de 2016 entró en vigor el Plan Hidrológico actualmente vigente
3. Dentro del Término municipal de Valderredible, el aprovechamiento, el buen estado, la adecuada protección del dominio público hidráulico de sus aguas, así como la satisfacción de las demandas y las disponibilidades se acogerán obligatoriamente a lo regulado en el vigente PHCE en tanto no se apruebe el nuevo plan hidrológico o normativa que le sustituya.
4. Las determinaciones de contenido normativo del Plan fueron publicadas en Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro Clasificación y prioridades de los usos del agua

Clasificación

1. En su artículo 6 y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 del Reglamento de la Planificación Hidrológica, se considera la siguiente clasificación de los usos del agua:
 - a) Abastecimientos urbanos.
 - b) Regadíos y usos agrarios.
 - c) Usos industriales para la producción de energía.
 - d) Otros usos industriales.
 - e) Acuicultura.
 - f) Usos recreativos.
 - g) Navegación y transporte acuático.
 - h) Volúmenes y condiciones ecológicas mínimas.
 - i) Otros usos.

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 143

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)

Orden de preferencia de usos.

1. El artículo 35 establece el siguiente orden de preferencia entre los diferentes usos del agua, teniendo en cuenta las exigencias para la protección y conservación del recurso y su entorno:
 - 1º. Abastecimiento urbano.
 - 2º. Regadíos y usos agrarios.
 - 3º. Usos industriales para producción de energía.
 - 4º. Otros usos industriales
 - 5º. Acuicultura.
 - 6º. Usos recreativos.
 - 7º. Navegación y transporte acuático.
 - 8º. Otros usos.
2. El orden de prioridad no podrá afectar a los recursos específicamente asignados por el Plan. En el caso de concurrencia de solicitudes para usos con el mismo orden de preferencia la Confederación Hidrográfica del Ebro dará preferencia a las solicitudes más sostenibles.
3. Dentro de un mismo uso se consideran preferentes los aprovechamientos de mayor utilidad pública o general, así como aquellos que introduzcan mejoras técnicas que redunden en un menor consumo de agua y, entre los del mismo tipo, los que causen menor afección ambiental negativa. Dentro del uso de riego serán preferentes los regadíos preexistentes que estén infradotados, en situación administrativa acorde con la normativa y cuya eficiencia sea igual o superior a la establecida en este plan

Art. 365 Definición de los sistemas de explotación.

1. La asignación y reserva se establece para la satisfacción de las demandas consuntivas que se detallan en cada caso, con los límites máximos que se obtienen de la aplicación de los actuales modelos de simulación de la explotación o de otros modelos específicos que se desarrollen en el futuro para los informes de concesiones; se sobreentiende que cualquier referencia a demandas agrícolas incluye también las correspondientes a la ganadería.
2. En todos los casos, aunque no se especifique, los recursos disponibles u obtenidos por las nuevas regulaciones u otras actuaciones se reservarán para satisfacer prioritariamente las demandas actuales y futuras de abastecimiento, regadíos y otros usos industriales que pudieran requerirlos. También, aunque no se especifique, los aprovechamientos a los que se refiere la asignación y reserva de recursos se entiende que son los correspondientes a la propia cuenca o subcuenca topográfica en la que está ubicada la actuación generadora de recurso.

Art. 366 Utilización del Dominio Público Hidráulico. Apertura de pozos

1. Para la apertura de pozos se estará a lo dispuesto en el artículo 87 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio

Distancias mínimas

1. Las distancias mínimas entre éstos o entre pozos y manantial serán las siguientes:
 - a) Para caudales inferiores a 0,15 litros/segundo, la de diez metros en situación de suelo urbanizado, de veinte metros en situación de suelo rural, y de cien metros en caso de caudales superiores al mencionado.
 - b) Iguales distancias deberán guardarse, como mínimo, entre los pozos de un predio y los estanques o acequias no impermeabilizados de los predios vecinos.
2. Excepcionalmente se podrán otorgar concesiones a menor distancia si el interesado acredita la no afección de los aprovechamientos anteriores legalizados.

Art. 367 Autorizaciones y concesiones

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 144

CVE-2019-7696

MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 41



**Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderredible (Cantabria)**

1. Las Normas generales relativas a las concesiones se acogerán a lo establecido en el Plan Hidrológico vigente o normativa que le sustituya. A tal efecto, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 59 del texto refundido de la Ley de Aguas y 93 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el proyecto o anteproyecto que acompañe a la solicitud de nuevas concesiones justificará adecuadamente la evaluación de las necesidades hídricas, adecuándose a los valores establecidos en este Plan sobre dotaciones y cálculo de demandas. Además de los extremos indicados en el artículo 102 del citado Reglamento se especificarán los siguientes: no sólo el volumen máximo anual y mensual solicitado y el caudal máximo instantáneo, sino también, en su caso, el régimen de derivación, es decir indicando el período de utilización cuando esta se haga en jornadas restringidas.
2. Los cálculos para demandas de abastecimiento se llevarán a cabo según las exigencias que fija el PH para los siguientes casos:
 - Dotaciones de agua para abastecimiento urbano.
 - Dotaciones de agua para usos ganaderos.
 - Dotaciones de agua para regadío.
 - Dotaciones de agua para usos industriales.
 - Dotaciones de agua para riego de campos de golf, superficies ajardinadas y llenado de piscinas.
 - Concesiones para regadío, dotaciones para acuicultura y otros.

Art. 368 Condiciones y limitaciones de las autorizaciones

1. El vigente PH o normativa que le sustituya o rectifique, establece las Condiciones mínimas para las concesiones, así como las limitaciones a los plazos concesionales y la causa o tramitación de los procesos de extinción de las mismas.
2. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 59 del texto refundido de la Ley de Aguas y 97 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se establece que, como norma general, las concesiones se otorgarán por un plazo de 20 años. Los organismos competentes podrán fijar duraciones inferiores o superiores por razones debidamente motivadas, atendiendo especialmente al tiempo necesario para la amortización de las obras.
3. Será igualmente competencia supramunicipal la modificación y revisión de los caudales concesionales, así como la utilización de aguas subterráneas. A tal efecto las distancias mínimas entre captaciones de aguas subterráneas se regulan en el artículo 49 en el que se señala que *“Con carácter general, las distancias mínimas entre los nuevos aprovechamientos de aguas subterráneas, y los existentes y los manantiales, serán las que figuran en el artículo 34.1 cuando su volumen anual total no sobre pase los 7.000 m³, para el resto, las distancias serán las establecidas en el artículo 184.1 b) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Si una vez otorgada la concesión, se comprobara que los aprovechamientos anteriores resultan afectados, se clausurará el nuevo sin derecho a indemnización”*

Art. 369 Protección del Dominio Público. Determinación de zonas inundables

1. En las autorizaciones de usos y actuaciones en áreas inundables definidas en los artículos siguientes el peticionario deberá considerar la inundabilidad en el estado actual de la zona. A falta de estudios específicos validados por la Confederación Hidrográfica del Ebro, la cartografía de referencia para los distintos escenarios de probabilidad de inundación será la integrada en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables e inscrita en el Registro Central de Cartografía de conformidad con el Real Decreto 1545/2007, de 23 de noviembre, por el que se regula el Sistema Cartográfico Nacional.

Art. 370 Limitaciones a los usos en la zona de inundable

1. En las zonas grafiadas en los planos de calificación como “Inundables” y que estén dentro de la zona de policía de cauces y riveras, deberá ajustarse al régimen de usos y autorizaciones previsto en el artículo 55 del Real Decreto 399/2013, del Plan hidrológico vigente o el que en un futuro pueda aprobarse.

Art. 371 Autorizaciones en zona de flujo preferente

1. **Usos prohibidos**

Documento III – Normas Urbanísticas

Febrero 2019

página 145

CVE-2019-7696