sumario

7.OTROS ANUNCIOS

7.1.URBANISMO

Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo

CVE-2020-6811 Acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de la Sal (primera parte de 4). Pág. 3271

7.OTROS ANUNCIOS

7.1.URBANISMO

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CVE-2020-6811 *Acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de la Sal (primera parte de 4).*

Este Plan General se ha dividido en cuatro Boletines extraordinarios correlativos, siendo esta la primera parte.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 23 de julio de 2020, acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de la Sal, posponiendo su publicación a la remisión del correspondiente Texto Refundido.

Remitido el mismo por el Ayuntamiento, consta de la siguiente documentación:

— Tomo 1. Memoria y Normativa.

— Tomo 2. Planos de información y ordenación.

— Tomo 3. Catálogo de Patrimonio y Yacimientos Arqueológicos.

— Tomo 4. Información y documentos económicos.

— Tomo 5. Adenda de Infraestructuras.

— Apéndice 1. Estudios de tráfico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se procede a la publicación del articulado de las Normas Urbanísticas según lo dispuesto en la legislación de Régimen Local y la Memoria.

Del mismo modo, conforme establece el artículo 31.1 de la Ley 1/2018, de 21 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública, se procede a la publicación de los informes sectoriales y alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

Anexos que se publican:

— Tomo 1. Memoria y Normativa.

— Tomo 3. Catálogo de Patrimonio

— Tomo 4. Información y documentos económicos.

— Informes sectoriales y alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

Por último, debe señalarse que el contenido íntegro del citado Plan General podrá consultarse y ser objeto de descarga en el siguiente enlace:

https://intercambio.cantabria.es/owncloud/s/PxuBTbRNpbGlOE9

Santander, 8 de septiembre de 2020.

El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

Emilio Misas Martínez.

CVE-2020-6811

TEXTO REFUNDIDO para PUBLICACION

Según Aprobación definitiva Acuerdo CROTU 23/07/2020

PG.CBZ

TOMO I. MEMORIA, NORMATIVA y FICHAS DE SECTORES

Plan General de Ordenación Urbana de

CABEZON DE LA SAL

Agosto 2020

CVE-2020-6811

TEXTO REFUNDIDO para PUBLICACION

Según Aprobación definitiva Acuerdo CROTU 23/07/2020

PG.CBZ

MEMORIA URBANISTICA

Plan general de ordenación urbana de
CABEZON DE LA SAL
Agosto 2020

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

indice

antecedentes 3

introducción 17

metodología, sugerencias y alegaciones 19

el territorio 21

el poblamiento 22

el planeamiento 25

el marco legal 28

la situación actual 31

los objetivos 33

los criterios 35

el modelo territorial. las propuestas del PG
- la red viaria 38
- el patrimonio 40
- el paisaje 40
- los nuevos crecimientos 41
- el suelo urbano 41
- el suelo urbanizable 42
- la protección del suelo rustico 43
- los nuevos equipamientos 44

los barrios
- bustablado y duña 45
- casar 47
- periedo 49
- cabrojo 50
- virgen de la peña 51
- ontoria y vernejo 52
- cabezón de la sal 54
- carrejo 59
- santibáñez 60

la gestión del PG 62

la estructura general y orgánica del territorio 63

anejos 66
listado de sistemas generales 67
cuadros de superficies y sectores 68

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

director del equipo

LUIS PEDRAZ DERQUI	arquitecto

equipo redactor original

LUIS PEDRAZ DERQUI	arquitecto
ANTONIO BEZANILLA CACICEDO	arquitecto
JUAN ANTONIO BUENAGA CHAPADO	geógrafo

estudio ambiental e infraestructuras

CARLOS ZUBELDIA LANDA	ingeniero agrónomo
MONICA SANCHEZ GONZALEZ	ingeniero de caminos

vialidad

CARLOS de la HOZ de la ESCALERA	ingeniero de caminos

delineación

JULIAN ALONSO	delineante

información

AITOR GARCIA GURRUCHAGA	licenciado en Historia
ANA SUAREZ RUILOBA	licenciada en Geografía
PELAYO LOPEZ FERNANDEZ	licenciado en Geografía
MARIAN BARQUIN CIMIANO	licenciada en Historia

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

ANTECEDENTES

El proceso de revisión de las Normas Subsidiarias de CABEZON de la SAL (en adelante **NS.CBZ**) se inicia con la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de la decisión de acometer dicho trabajo en sesión celebrada en fecha de 18 de enero de 2000 con la convocatoria de un concurso para la redacción del nuevo planeamiento urbanístico para **CABEZON de la SAL**. El concurso se resuelve con la adjudicación de los trabajos al equipo redactor inicial, a saber, **cañadíouno** ARQUITECTOS SC, según resolución del Alcalde de fecha 4 de mayo de 2000, con publicación en el BOC del acuerdo de adjudicación definitiva.

Los trabajos fueron desarrollándose en su fase inicial, una vez elaborada la nueva cartografía por la Universidad de CANTABRIA, con reuniones habituales con el equipo de Gobierno del Ayuntamiento, y fueron tomando forma las primeras soluciones y propuestas para el nuevo planeamiento. La extensión de este proceso en el tiempo condicionó la intención inicial de no realizar un Avance ya que, la entrada en vigor de la **LOT.2/01**, con la vigencia de su artículo 67, obligó a la realización del mismo, trámite que se cumplió con su aprobación en sesión plenaria y con su publicación en el BOC número 34 de 19 de febrero de 2002.

Durante el período de información pública, con amplia participación de los vecinos del municipio, y a lo largo del cual se llevaron a cabo varias exposiciones del Plan General de Ordenación urbana (en adelante **PG.CBZ**) en los distintos barrios del municipio, se produjo la presentación de cuatrocientas veintiocho (428) sugerencias y hay que señalar la asistencia masiva a las sesiones informativas por los barrios.

De las sugerencias recibidas cabe señalar que se realizó un exhaustivo estudio de las mismas que dio lugar a la adopción de decisiones importantes en relación con algunos de los temas propuestos en el Avance en aras del mayor acercamiento posible entre el sentir general del municipio y los argumentos técnicos y políticos manejados en cuanto a objetivos y criterios de intervención.

Cabe señalar, inicialmente, la incidencia importante de un nutrido grupo de alegaciones de carácter genérico volcadas en cuestiones como una ronda que se planteaba desde **LA VENTA de ONTORIA** por la mies de Mimbrales en paralelo al trazado del ferrocarril y que, atravesando la mies de **VERNEJO** y **CARREJO** enlazaba con la variante oeste del municipio llegando hasta la carretera autonómica CA.180 frente a la entrada hacia **SANTIBAÑEZ** a través de una rotonda. El segundo elemento de la propuesta del Avance más polémico fue el ámbito de suelo urbanizable de carácter comercial que se proponía entre el pasillo ferroviario y la carretera autonómica CA.813, próximo a la zona de La Espina. En tercer lugar, otros suelos urbanizables para actividades productivas localizados, uno de ellos entre las instalaciones de la TEXTIL SANTANDERINA SA y el polígono que actualmente están ubicados MUEBLES SAN JUAN y un supermercado LUPA, y los otros dos en las mieses de Dontín y **CASAR de PERIEDO**, fueron las restantes propuestas más contestadas durante la información pública.

El rechazo que de esas propuestas hubo de forma más o menos general entre el sentir de los vecinos del municipio dio lugar a la desestimación total de alguna de ellas y a la diferente interpretación de algunas otras, de acuerdo con lo que fue recogido en la documentación de la primera Aprobación Inicial.

El resto de las sugerencias, en general, respondió a intereses particulares en cuanto a la mejora de las condiciones propuestas para algunos de los ámbitos diseñados desde el Avance. En este sentido, el alto valor de la participación ciudadana, con lo que supuso en cuanto a aclaración de cuestiones de relación entre propietarios próximos, de propiedad de terrenos y de otros aspectos de interés para la redacción del planeamiento en lo que constituye de acercamiento a los problemas reales de la propiedad del suelo y sus

CVE-2020-6811

intenciones y posibilidades más o menos inmediatas de actuar sobre el mismo, dio lugar a la estimación de un más que considerable número de sugerencias de toda índole que ayudaron, sin duda, a la elaboración de un documento en el que se intentó que se plasmase el mayor consenso global posible entre todos los sectores involucrados en este proceso.

Tras esa primera Aprobación Inicial, realizada por acuerdo del Pleno municipal de **CABEZON de la SAL** en su sesión de fecha 9 de octubre de 2002, con acuerdo publicado en el BOC número 222, de 18 de noviembre, el expediente fue sometido a un período de información pública inicialmente de un mes, si bien, tras posterior anuncio en el BOC número 243 de 19 de diciembre y corrección de error publicada en el BOC número 248 de 27 de diciembre, el período de información pública se amplió hasta el día 20 de enero de 2003.

Una compleja serie de circunstancias de carácter administrativo produjeron, sin embargo, la obligación de someter el expediente a un nuevo proceso de aprobación inicial en el que el inicial equipo redactor ya no es el que prosigue con los trabajos sino que, por decisión voluntaria del mismo, se produjo la rescisión del contrato y se encargó, en setiembre de 2003, la terminación del proceso de revisión y adaptación a la **LOT.2/01** del planeamiento vigente a este nuevo equipo redactor, dirigido por ANTONIO BEZANILLA CACICEDO, director también del equipo inicial.

Esta incidencia produjo una circunstancia adicional, y es que el período de suspensión de licencias abierto con la publicación del Avance del **PG.CBZ** quedó cumplido y, por lo tanto, desde la fecha del 20 de febrero de 2004, estuvo vigente el planeamiento contenido en las **NS.CBZ**, lo que sin duda creó una situación de clara inestabilidad en cuanto a la posibilidad de conseguir todos los objetivos marcados en el nuevo documento urbanístico municipal.

Como resultado de los nuevos trabajos, se generó un documento que fue sometido a una segunda Aprobación Inicial tras su aprobación por el Pleno del ayuntamiento en su sesión de fecha 10 de mayo de 2005 y la publicación de dicho acuerdo en el BOC número 113, de 14 de junio de 2005. Durante el período de información pública se recibieron cuatrocientas cincuenta y cinco (455) alegaciones de distinto tipo y contenido que fueron analizadas y estudiadas minuciosamente tanto por el equipo redactor como por los equipos de gobierno del municipio que han estado a cargo del documento (debido al cambio político habido en las elecciones municipales de mayo de 2007).

En paralelo al proceso de información pública fue remitido a la entonces Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de CANTABRIA el documento sometido a segunda Aprobación Inicial junto con el Informe de Impacto Ambiental concordante con el mismo para la emisión, por parte de dicha Consejería, de su Estimación de Impacto Ambiental preceptiva para la fase final de aprobación del nuevo **PG.CBZ**.

Por otro lado, en el período trascurrido desde el inicio del proceso de revisión, ha habido cambios normativos que obligaron a ciertas consideraciones de carácter general como, por ejemplo, la necesaria alusión a la nueva legislación en materia de suelo, a saber, primero la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (en adelante **LS.8/07**), publicada en el BOE número 128, de 29 de mayo, y luego el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (en adelante **LS.2/08**), en los que algunos de los conceptos de la anterior Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones (en adelante **LS.6/98**), se ven alterados y, así, el suelo se diferencia exclusivamente de forma conceptual, no clasificatoria, en urbanizado y rural, como situaciones básicas del suelo, y se fija el concepto de actuaciones de transformación urbanística, que incluyen tanto las de urbanización como las de dotación. Dado que se trata de un ley, la **LS.2/08**, no clasificatoria de suelo, su incidencia real sobre el texto del presente **PG.CBZ** no generó grandes cambios dentro de la normativa del mismo, si bien sí se han tenido en cuenta sus posibles repercusiones.

PG.CBZ
memoria

Una incidencia más es la que ha supuesto la aprobación de diversas modificaciones de la **LOT.2/01** desde el inicio del expediente. Entre ellas, una de las de más calado sería la Ley de CANTABRIA 7/2007, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y de contenido financiero (en adelante **LMF.7/07**), con su publicación en el BOC número 228, de 31 de diciembre, que, en su artículo 16, modifica la **LOT.2/01** en cuestiones sustanciales y con afección directa sobre cuestiones urbanísticas, como puede ser la modificación del régimen de deberes y derechos de los propietarios de suelo o el incremento de las reservas de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el incremento de la cesión gratuita al ayuntamiento de suelo en actuaciones en suelo urbano no consolidado y urbanizable hasta soportar el quince (15) por ciento del aprovechamiento medio del sector en desarrollo, o la creación de un nuevo régimen de suelo urbano, el e los núcleos tradicionales. Pueden nombrarse algunas otras modificaciones importantes, entre la que quizá la más destacada sea la Ley de CANTABRIA 2/2009, de 3 de julio (**LOT.2/09**), que afectaba principalmente al suelo rústico, dando lugar a los denominados Planes Especiales y Catálogos de Edificaciones del Suelo Rústico, modificación que quedó matizada por ulteriores modificaciones.

Entre ellas, una importante modificación ha sido la contenida en la Ley de CANTABRIA 3/2012, de 21 de junio (**LOT.3/12**), que ha afectado de nuevo y principalmente al régimen del suelo rústico, permitiendo la construcción de viviendas en los entornos de suelo rústico de protección ordinaria más inmediatos a los suelos clasificados como urbanos, además de otras novedades sobre parcelación y gestión. Y, finalmente, la última modificación legal aprobada ha sido Ley de CANTABRIA 5/2012, de 11 de diciembre, de reforma del régimen transitorio en materia de ordenación del territorio y urbanismo (**LOT.5/12**).

Todos estos aspectos urbanísticos contenidos en la **LOT.2/01** y sus cambios sucesivos han sido incorporados ya al presente **PG.CBZ**, como no podía ser de otra manera, con lo que el documento se ajusta en sus determinaciones a la legislación urbanística vigente más actualizada.

En el campo medioambiental, aunque el expediente de aprobación de este nuevo **PG.CBZ** inicialmente no se sometía a ella, la Ley de CANTABRIA 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado (en adelante **LCAI.17/06**) es el texto legal de referencia para las tramitaciones en materia ambiental que deban seguirse en desarrollo del futuro planeamiento general, además de su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto de CANTABRIA 19/2010, de 18 de marzo (en adelante **DCAI.18/10**). De hecho, las fases finales de tramitación del expediente ambiental del **PG.CBZ** han estado ajustadas a la **LCAI.17706** de forma irresoluble y, por lo tanto, el documento cuenta con su correspondiente **MEMORIA AMBIENTAL** (incluso con un **APENDICE** final a la misma).

Otras leyes nacionales como la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural (en adelante **LMR.45/07**), publicada en el BOE número 299, de fecha 14 de diciembre, o el instrumento de ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (número 176 del Consejo de EUROPA) hecho en FLORENCIA el 20 de octubre de 2000 (en adelante **IR.CEP.08**) y publicado en el BOE número 31, de 5 de febrero de 2008, así como la recomendación del Comité de Ministros de los estados miembros para la aplicación del mismo (**CM.REC.2008.3**) se han tenido también en cuenta para dar el carácter más completo y exhaustivo a un texto como el del presente **PG.CBZ** en su pretensión de ser definitivo y final en su alcance en relación con la revisión y adaptación de las **NS.CBZ** a la legislación urbanística estatal y autonómica vigente.

En este sentido, además, desde el nuevo **PG.CBZ** se fomentarán los objetivos presentes en dicha **LMR.45/07** y, en especial, las cuestiones relacionadas con la urbanización y la edificación sostenibles, y ello promoviendo, en principio, "**la reutilización de viviendas ya existentes, la rehabilitación de viviendas y edificios, la preservación de la arquitectura rural tradicional (...), con objeto de recuperar y conservar el patrimonio arquitectónico rural**", a la

CVE-2020-6811

vez que, a través del diseño de su modelo de crecimiento y de su planificación de etapas, tratando de "**desincentivar el urbanismo disperso, particularmente en las zonas rurales periurbanas**".

Paralelamente, con todos estos avatares normativos, con fecha de 25 de mayo de 2010 fue publicado en el BOC número 99 el anuncio de la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de CABEZON de la SAL en su sesión de fecha 7 de mayo de 2010, de un nuevo texto del documento del **PG.CBZ** junto con su Informe de Sostenibilidad Ambiental y el Informe de Observaciones y Sugerencias de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de CANTABRIA, para el sometimiento de todos ellos a un nuevo período de información pública de cuarenta y cinco (45) días con apertura de plazo de alegaciones, de la que surgió el informe de alegaciones correspondiente que acompaño al siguiente documento del **PG.CBZ**.

Como resultado de esa participación ciudadana e institucional en el trámite de información pública, se presentaron un total de doscientas sesenta y ocho (268) alegaciones, de las que cupo separar catorce escritos procedentes de organismos de distinto carácter (públicos y privados), incluyendo la alegación presentada por el Grupo Municipal POPULAR, por lo que las restantes **doscientas cincuenta y cuatro (254) alegaciones** fueron presentadas por particulares y vecinos del municipio.

Tras la contestación de las alegaciones, se elaboró un nuevo texto del **PG.CBZ** que se elevó a su aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de 31 de mayo de 2012, redactado ya considerando la incidencia de la **MEMORIA AMBIENTAL** que fue emitida por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de CANTABRIA con fecha de 4 de octubre de 2011, y cuyo anuncio fue publicado en el BOC número 196, de 13 de octubre de 2011, fecha después de la cual, como ya se ha reseñado, la legislación ha sido fértil en sus modificaciones y actualizaciones, que también se han ido adecuando en el documento del nuevo **PG.CBZ**.

El documento del **PG.CBZ** aprobado provisionalmente en mayo de 2012 fue remitido el 1 de junio del mismo año para su preceptivo trámite ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA recogiendo ya todas las incidencias habidas sobre él tanto debidas a las alegaciones de los particulares como a las debidas a los informes de los distintos organismos sectoriales en el campo de sus competencias y atribuciones. No obstante, posteriormente a esa aprobación y continuando la administración municipal con las reuniones con distintos organismos que debían emitir informes favorables, fue necesario promover, incluso, nuevas consideraciones de algunas de las respuestas dadas inicialmente a ciertas alegaciones así como a tratamientos radicalmente distintos a ciertas zonas del municipio, especialmente tras el informe final de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (de gran incidencia en algunas zonas del municipio) y de varias alegaciones fuera de plazo complementando las presentadas en el período de información pública oficial y que el Ayuntamiento ha tenido a bien considerar.

Respecto al informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (en adelante CHC), de fecha 4 de octubre de 2012, ha sido el que ha dado lugar, sin duda, a los principales y sustanciales cambios que se han producido en el documento que se denominó **PG.CBZ.v13** respecto al documento anteriormente tramitado, pues afectó de forma directa y rotunda a varias clasificaciones de suelo en zonas hasta entonces no puestas en duda y que, sin embargo, hubieron de cambiar totalmente su carácter urbanístico.

Hay que señalar también la suscripción entre el Ayuntamiento de CABEZON de la SAL y la CHC en marzo de 2011 del documento denominado "**Protocolo general de colaboración entre la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y el Ayuntamiento de Cabezón de la Sal relativo a la protección del medio fluvial y la prevención del riesgo de inundaciones en el**

CVE-2020-6811

municipio de Cabezón del Sal" (en adelante **PROTOCOLO**), cuyo objeto principal era la adaptación del nuevo **PG.CBZ** a una serie de consideraciones para favorecer los objetivos que la propia denominación del documento predica.

Respecto al **PROTOCOLO**, se establecieron protecciones para el Corredor Fluvial (CF) y para el llamado Ambito de Protección Específica del Medio Fluvial (APE.MF), pero, más allá de su clasificación o no como suelo rústico de especial protección de cauces, se hablaba de denegar "cualquier autorización de desarrollo urbanístico solicitada dentro del CF, con la excepción de las vigentes delimitaciones de suelo urbano", si bien, del posterior informe de la CHC fechado en octubre de 2012 al documento del **PG.CBZ**, ese carácter urbano previo queda obviado si los terrenos estaban incluidos en la denominada zona de Flujo Preferente (que no figuraba en el **PROTOCOLO**, aunque se hablaba de ella) y se consideró que tenían que ser igualmente clasificados como suelos rústicos de especial protección de cauces. Adicionalmente, además, la CHC en su último informe al **PG.CBZ** aumentó el ámbito de las zonas de flujo preferente de forma muy singular creando unas afecciones espectaculares a zonas en las que el **PROTOCOLO** no había detectado esas incidencias, tal como se recogía en la figura 18 del documento del **PROTOCOLO** denominado "**Delimitación de espacios fluviales y torrenciales en el TM de Cabezón de la Sal**", en la que se delimitaba la zona de graves daños. Las figuras 19 y 20 contenían ya la delimitación estudiada de la zona de flujo preferente junto con las motas defensivas previstas en el futuro proyecto de restauración del río SAJA, y se suponía que "dicha mota evitaría los posibles desbordamientos del río Saja que afectan a la población de Vernejo y se prolongan a lo largo de un cauce secundario existente en la topografía actual". En función de todo ello, en el "**ANEXO CARTOGRAFICO II: ZONA 1**" del **PROTOCOLO** el corredor fluvial se definió con precisión y no se dibujó zona de flujo preferente alguna, por lo que había de entenderse que era la de la figura 19 la finalmente convenida en dicho documento junto con la interpretación literal dada en el sentido de que "la delimitación de los corredores fluviales adapta la zona de flujo preferente a las actuaciones previstas en el futuro proyecto de restauración" y se recomendaba su consideración como zonas inundables en el documento del **PG.CBZ**, ampliándose puntualmente en zonas que no cumplían el requisito del flujo preferente pero que sí estaban asociadas a la ribera del río Saja.

Dentro de este marco de incidencias, el informe de la CHC de octubre de 2012 produjo una importante fractura entre las intenciones manifestadas por las partes en el **PROTOCOLO**, ya que los compromisos municipales necesitaron ser ampliados ante el nuevo planteamiento del organismo de cuenca que, a la vista de nuevos datos, aumentó de forma sustancial las zonas de flujo preferente y, obviando consideraciones firmadas en el **PROTOCOLO**, generó un significativo impacto en el documento urbanístico del **PG.CBZ** al someterlo a la necesidad de suprimir suelos clasificados como urbanizables desde prácticamente el momento inicial de la tramitación del Plan y que hubieron de asumir una condición sobrevenida de suelo rústico de especial protección de cauces (de ríos) con carácter de inundables por estar inmersas en las zonas de flujo preferente asociadas al cauce fluvial.

Esta situación, que sin duda fue la que propició sin remedio la necesidad de un nuevo período de información pública del **PG.CBZ**, afectó de forma especial a los antiguos sectores de suelo urbanizable **AUR.3** y **AUR.4**, en la salida de CABEZON hacia VERNEJO, que pasaron a ser suelo rústico de especial protección de ríos (**RPR**), aunque sobre ellos se mantuvieron (y se mantienen) dos trazados viarios estructurantes previstos por el **PG.CBZ** que se consideran de gran importancia en la ordenación viaria futura del municipio (incluido un paso soterrado bajo el pasillo ferroviario estudiado y propuesto por ADIF) que permitirá la supresión del paso a nivel de la estación de CABEZON), ambos dentro de la zona de policía de cauces, así como tuvieron también incidencia directa sobre suelos antiguos urbanos no consolidados, ahora los sectores de suelo urbanizable **SUR.8**, **SUR.9**, **SUR.10** y **SUR.11**, en VERNEJO, sobre los que el Ayuntamiento deberá actuar en el futuro casi como suplente de la CHC en el momento de desarrollo urbanístico de los mismos, y ello por las nuevas afecciones que la

CVE-2020-6811

zona de flujo preferente tiene sobre ellos a partir de los últimos estudios realizados por la CHC y al estar fuera de la zona policía de cauces, por lo que no han de ser objeto de informe por su parte.

En su sesión de fecha 26 de marzo de 2013, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA emitió también su informe al **PG.CBZ** aprobado en mayo de 2012, en el que se reflejaba una batería de cambios y añadidos que se estimaron necesarios para el perfeccionamiento del documento y todos ellos fueron introducidos en el **PG.CBZ.v13** que se presentó de nuevo a trámite de información pública.

Con todo ello, el **PG.CBZ.v13** obtuvo una nueva aprobación en un documento que contenía ya todas las consideraciones que fue necesario realizar a partir de las reuniones mantenidas principalmente con la CHC y, por supuesto, con el Ayuntamiento de CABEZON de la SAL y con la CROTU, a través de las Direcciones Generales de Urbanismo y de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, para concretar el alcance final del mismo y de las incidencias más significativas surgidas en el último escalón que llevará hacia su fase final de tramitación, y se entendió que respondía ya de forma idónea a las exigencias tanto del organismo de cuenca como del contenido de la **MEMORIA AMBIENTAL** como de las posibles últimas consideraciones municipales como de las consideraciones realizadas por la CROTU, por lo que se propuso su elevación al Pleno municipal para su aprobación y su remisión posterior a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA, para la concreción de los últimos trámites para su aprobación definitiva.

La aprobación del **PG.CBZ.v13** por el Pleno municipal se produjo el día 16 de julio de 2013, y la publicación del anuncio de su aprobación fue en el BOC extraordinario número 32, de 17 de julio de 2013, presentándose durante el trámite de información pública un total de **ciento treinta y dos (132) alegaciones**.

El análisis de dichas alegaciones así como las nuevas consideraciones introducidas por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística respecto a la **MA.CBZ** en un **APENDICE** a la misma han dado paso, finalmente, al presente documento, denominado **PG.CBZ.v14**, que, tras su aprobación provisional por el Pleno municipal de CABEZON de la SAL, se elevará al trámite formal de su aprobación definitiva por la CROTU para culminar el largo devenir de su tramitación con su publicación en el BOC, que definirá su entrada en vigor.

En este último peldaño de la tramitación se ha introducido desde al **APENDICE** a la **MA.CBZ** una nueva consideración de interés de la que cabe hacer al menos un comentario, como es la incidencia que sobre el definitivo documento del planeamiento municipal del **PG.CBZ.v14** han de tener, y ello sin ningún resquicio de duda, los actuales estudios del Instituto Geológico Minero de ESPAÑA que se están realizando en CANTABRIA respecto a la elaboración de los mapas de los procesos geológicos activos en la autonomía, que han permitido conocer, al nivel de la escala de dicho estudio, la existencia de posibles procesos activos en el municipio tanto de disoluciones y subsidencias como de deslizamientos y coluviones en lo que se refiere a movimientos de ladera, pero también de abanicos aluviales y torrenciales por cuestiones de inundación e, incluso, de procesos asociados a determinadas litologías presentes en CABEZON de la SAL, con la evidencia de puntos de halocinesis.

La aparición de estos datos en una fase tan avanzada del **PG.CBZ** ha dado lugar a la necesidad de su inclusión en el mismo adecuándola tanto a la tramitación seguida hasta ese momento (noviembre de 2013) como a su importancia (aún estando todavía en fase de estudio para la confección de esa cartografía de procesos geológicos activos por parte del IGME), por lo que el **PG.CBZ.v14** cuenta respecto a las versiones anteriores del documento del **PG.CBZ** con un nuevo plano de información que afecta a los riesgos geológicos apuntados ya en los mapas de trabajo que han podido conocerse del IGME, así como

CVE-2020-6811

directrices muy concretas relativas a los suelos afectados por las cuestiones geológicas para su necesidad de toma en consideración antes de cualquier tipo de desarrollo urbanizador o edificatorio que pudiera darse en esos ámbitos, estimándose que con esta incidencia final, el **PG.CBZ.v14** presenta ya su versión más completa para su aprobación definitiva última.

Seis períodos de información pública han orlado, pues, la tramitación de este planeamiento municipal que, en todo caso, de lo que no adolece precisamente es de esa fase pública que generalmente tanto aporta a la confección más precisa de un documento urbanístico en lo que significa, por un lado, de manifestación de las inquietudes ciudadanas (en el caso de las alegaciones más globales y generalistas) y, por otro, de detección de errores y nuevas posibilidades en la escala más pequeña (en el caso de las alegaciones más particulares). Todo ello, en todo caso, con el objeto común final de perfeccionar un documento en el que la participación de los organismos oficiales siempre sirve también, sin duda, para ayudar a que el documento último posee el mayor grado de matización posible dentro de lo que, en cualquier caso, es un documento de Plan General, con unos objetivos un alcance específico cuyo desarrollo posterior mediante planes parciales y especiales, proyectos de urbanización y concesión de licencias municipales deberá matizar aún más, y a nivel de detalle, las líneas maestras que este **PG.CBZ.v14**, en este caso, ha avanzado para el municipio de **CABEZON de la SAL**.

PD

Con ese tono y esa redacción se cerró el documento en diciembre de 2013 pero, a finales del año 2017 fue necesaria la apertura de un nuevo período de participación pública (BOC número 196, de fecha 11 de octubre de 2017), casi cuatro años después de la publicación en el BOC del **PG.CBZ_v13**, al que se llegó de forma obligada tras varias sentencias judiciales, tres en concreto, en las que hubo una coincidencia plena en una consideración importante: el documento ambiental, que integraron la **MA.CBZ** y, especialmente, su **APÉNDICE** posterior, con algunas de sus consideraciones sobre el suelo rústico especialmente en la zona de la mies de SAJÓN, constituyó un cambio o, en la literatura jurídica, una [`modificación sustancial`] del modelo territorial anterior a él sin que, tras su incorporación al documento urbanístico, se realizará un nuevo proceso de información pública en el que el conjunto de los afectados e interesados pudiera conocerlo y poner de manifiesto sus alegaciones al respecto.

Tres fueron las sentencias que abordaron esta circunstancia, y son las siguientes:

#1 **sentencia 80/2016**, de 19 de febrero, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de CANTABRIA, tras el recurso habido en el **procedimiento ordinario 109/2014**, en la que se desautoriza la clasificación de una parcela como suelo rústico de especial protección forestal aunque se justifica y ampara su mantenimiento como tal suelo rústico de especial protección, solo para la parcela objeto del recurso

#2 **sentencia 337/2016**, de 2 de setiembre, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, tras el recurso habido en el **procedimiento ordinario 106/2014**, en la que, respecto a una parcela de la mies de SAJÓN, se desautoriza la modificación sustancial del planeamiento sin información pública y se señala una [`falta de motivación de los cambios`] para haber podido alegar lo que el recurrente hubiera considerado en su derecho, no entrando la sentencia en fondo de la reclamación de la parcela como suelo urbano

#3 **sentencia 1109/2017**, de 22 de junio de 2017, de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, tras el recurso de casación habido en el **procedimiento ordinario 110/2014**, en la que se acepta la necesidad de un nuevo proceso de información pública tras lo que considera [`modificaciones sustanciales`] introducidas por el **APÉNDICE** a la **MA.CBZ** y desestima otras pretensiones del en su día recurrente, entre ellas las referidas a la insuficiencia del Estudio Económico-Financiero

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

Tras esta última **STS.1109/2017**, el Ayuntamiento de **CABEZÓN de la SAL** abordó sin dudar su cumplimiento con el sometimiento a información pública del documento posterior a la integración de los contenidos del **APÉNDICE** a la **MA.CBZ** y con dos cambios más derivados también del cumplimiento de las otras dos sentencias citadas: la clasificación como suelo rústico de especial protección paisajística (**RPP**) de la parcela con **STSJ.CAN.80/2016**, y la clasificación como suelo rústico de protección ordinaria (**RPO**) de la parcela afectada por la **STSJ.CAN.337/2016**, en este caso, con una decisión de calificación que sólo afecta a la parcela que planteó y ganó el recurso en su día.

De las **ochenta y dos (82) alegaciones** presentadas durante el período informativo, con casi cien solicitudes valoradas dentro de ese conjunto de alegaciones, sesenta y dos (62) fueron quedado desestimadas, catorce (14) fueron admitidas de forma plena (algunas de ellas correcciones de errores), mientras que el resto, o sea, seis (6) más, se tuvieron en cuenta en alguna de sus apreciaciones.

El resultado de este proceso de análisis de las alegaciones, junto con la corrección de ciertos errores ya detectados en estos tres años transcurridos desde la entrada en vigor del **PG.CBZ_v13**, cristalizó en este documento para aprobación definitiva (previo paso del mismo por la aprobación provisional del Pleno Municipal), que se elevó de nuevo a informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA para la emisión por su parte de informe vinculante para la posterior aprobación definitiva del que será el **PG.CBZ**.

Del conjunto de alegaciones presentadas hubo un grupo notable de ellas que solicitaba cambios de calificación entre distintos tipos de suelo rústico, especialmente para cambiar de ser suelo rústico de especial protección forestal, agropecuaria o paisajística, a ser suelo rústico de protección ordinaria con la intención subsiguiente más probable (y muchas veces manifestada de forma expresa) de poder construir una vivienda familiar por la vía que indica la Disposición Transitoria Novena de la Ley de CANTABRIA 2/2001, de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo (**LOT.2/01**), en su texto consolidado vigente tras las sucesivas modificaciones habidas desde su entrada en vigor inicial.

Como era de esperar, algunas fueron un paso más allá y solicitan cambios de clasificación de rústico a urbano invocando situaciones fácticas difícilmente justificables y, por supuesto, carentes de forma genérica de los que la jurisprudencia ha venido en llamar la [inserción en malla urbana], que resulta ingrediente fundamental para que un suelo pueda ser clasificado como suelo urbano con justeza.

Hubo varios casos de parcelas que se habían edificado ya en virtud de la mencionada DT.9 de la **LOT.2/01** y que, incluidas desde el principio de la redacción del nuevo planeamiento en un sector de suelo urbanizable como el que se ubica entre VERNEJO y ONTORIA, reclaman su condición de urbanas que, como en los casos anteriores, no puede ser aceptada y que, en estos caso, simplemente dejará al plan parcial que haya de redactarse y a su proyecto de compensación, el encaje de estas nuevas viviendas dentro de la ordenación y el reparto de cargas y beneficios del ámbito.

Destaca por su singularidad el caso del suelo propiedad de la tejera cabezonense en la zona de EL TURUJAL que reclamó la condición de suelo urbanizable en vez la de suelo urbano, y ello de forma aceptable ya que la ubicación de ese suelo como isla sin la citada [inserción en malla urbana] ya había sido advertida en la fase final de aprobación del **PG.CBZ_v13** y había sido asignada una clasificación final triple para esas propiedades: de suelo rústico de especial protección minera para los terrenos considerados como Montes de Utilidad Pública, de suelo rústico e protección ordinaria para la zona en que se desarrollaba en los últimos años la actividad productiva (naves y su entorno inmediato), y de suelo urbanizable para el resto. Frente a ello, la propiedad solicitó avanzar a través de la consideración de todo el

CVE-2020-6811

suelo no protegido como suelo urbanizable para poder desarrollar mejor sus propuestas y planes industriales de futuro, consideración ésta que, urbanísticamente, puede ser aceptada y así se recogió finalmente en el documento del **PG.CBZ**, entendiendo, además, que la futura redacción del plan parcial necesario, reforzará aún más si cabe la evaluación ambiental de un ámbito que ya la había abordado sin trabas como un suelo urbano consolidado.

Las alegaciones obtuvieron su contestación individualizada que fue sometida al criterio del equipo de Gobierno Municipal y, como resultado de su aprobación se elaboró un documento para la aprobación definitiva del **PG.CBZ**, al que, además, de los pequeños cambios derivados del proceso de participación pública reglada se incorporaron también ciertas correcciones que habían sido detectadas (como errores materiales más que como cambios) por los Servicios Técnicos Municipales una vez se hubo iniciado la aplicación del mismo a partir de su entrada en vigor con su publicación en el BOC_61.extraordinario de 26 de diciembre de 2013.

La última consideración, aunque importante también al hilo del cumplimiento de las sentencias que han dado lugar al documento final del PG.CBZ, es la consideración de la parcela catastral 39012.A.020.00063 como suelo rústico de protección ordinaria y su ubicación en un entorno clasificado también como suelo rústico pero valorado como digno de protección agropecuaria por la Memoria Ambiental y su Apéndice.

Esta decisión fue adoptada en octubre de 2017 por el Ayuntamiento en el acto de puesta en información pública del documento de 2013 al interpretar la escasez de justificación que la sentencia 337/2016 del Tribunal Superior de Justicia de CANTABRIA achacaba al documento de evaluación ambiental estratégico del **PG.CBZ_v13**. Entender la calificación urbanística como injustificada más que en la otra opción posible de la lectura d ela Sentencia, o sea, la necesidad de aportar algún argumento más de justificación, se mostró como determinación municipal convencida y real que así se trasladó, además, como casi único cambio en el documento sometido a información pública además de dos retoques en sendas calificaciones de suelos rústicos en su protección forestal.

El equipo redactor no dudó del criterio contenido en la Memoria Ambiental y su Apéndice sobre el carácter principalmente agrícola en su potencialidad primera de los suelos de la mies de Sajón entre los barrios de CARREJO y VERNEJO, por lo que se mantuvo dicho carácter en lo que a la calificación final de esos suelos se refiere, con independencia del criterio adoptado para la parcela cuyo recurso contencioso-administrativo prosperó en el TSJ.CANTABRIA.

La otra Sentencia con afección directa sobre el documento del **PG.CBZ_v13** al no haberse dado por suficientemente justificada la protección forestal que otorgada a la parcela con la referencia catastral 39012.A.003.00081, a saber, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de CANTABRIA 80/2016, en el procedimiento 109/2014 (**STSJ.CAN.80/2016**), dio lugar a la consideración de esa parcela en su integridad (una parte de ella, de hecho, ya estaba así clasificada y calificada) como suelo rústico de especial protección paisajística (**RPP**), que la propia Sentencia avaló y justificó expresamente para esa parte del municipio.

Así, pues, el documento del **PG.CBZ** que se elevó a la aprobación primero por el Pleno Municipal y después por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su obtener su aprobación definitiva responde sencillamente a la compleción final del mismo texto del planeamiento general que fue aprobado provisionalmente tras la culminación del trámite ambiental y, por lo tanto, de acuerdo con las diversas sentencias dictadas po los tribunales, en particular con la **STS.2566/2017**, de 22 de junio de 2017, que determina y falla sobre la anulación del **PG.CBZ** [**en todo lo actuado tras la aprobación del Apéndice de la Memoria Ambiental por no haberse dado trámite de información pública tras su aprobación**].

PG.CBZ
memoria

De este fallo puede derivarse la **validez directa de todo lo tramitado con anterioridad a ese momento**, habiéndose fallado incluso sobre que [**no resulta posible apreciar la insuficiencia del Estudio Económico Financiero**] de forma expresa, ni, tampoco, de todo lo demás, por lo que se entiende que todo el contenido del documento del **PG.CBZ_v13** que hasta la incorporación al mismo del resultado del trámite ambiental es perfectamente vigente y sobre esa base se ha trabajado en el perfeccionamiento del propio documento final.

Hay que destacar, además, que la **STS.2566/2017** no cuestiona el contenido del **PG.CBZ_v13** sino que habla tan solo de una circunstancia puramente administrativa aunque necesaria para dar la cobertura legal necesaria a la defensa de los intereses de los administrados frente a las modificaciones sustanciales que se ha considerado que fueron introducidas por la propia Memoria Ambiental y su Apéndice posterior. O sea, que lo que se ha considerado válido en la instancia judicial del Tribunal Supremo se ha mantenido inalterado más que en la corrección de errores y entendiendo además que los informes sectoriales preceptivos en fases previas al momento de tramitación al que remiten las sentencias (aprobación definitiva) ya habían sido emitidos y, por ello, no procede su repetición aún a pesar de los posibles cambios legales habidos desde diciembre de 2013, como puede ser el caso de las leyes estatales de carreteras y ferrocarriles, por ejemplo.

No ocurre lo mismo en el caso de la nueva legislación contenida en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en cuyo artículo 34 se establece literalmente lo siguiente:

> **2** Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.
>
> El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones establecido por la presente Ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante.

Se entiende por la literalidad del texto legal que este informe deberá ser previo a la aprobación definitiva y última en sede de la CROTU del documento del que esta MEMORIA forma parte, por lo que dicho trámite se produjo en las circunstancias legales propicias.

En este mismo sentido, se produjo también la actualización de las referencias normativas y legales presentes en el **PG.CBZ** al día de la fecha por haber transcurrido más de cuatro años desde la entrada en vigor del **PG.CBZ** en 2013, y, por lo tanto, haberse producido novedades normativas en varios campos de afección al documento en normas específicamente citadas en el articulado de las ORDENANZAS, entendiéndose este proceder también como una simple actualización y corrección lógica del texto y nunca como un cambio sustancial del mismo.

Otras cuestiones han surgido en los últimos tiempos que han puesto ciertos focos centrando la atención en cuestiones como el género, y ello desde los contenidos de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (**LO.MH_3/07**), que ya fueron puestos de manifiesto en la legislación española de forma patente en todo lo relacionado con la toma en consideración de [las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en

CVE-2020-6811

condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas], según manifiesta de una forma literal el artículo 31.1 de la misma.

El mandato, también literal, del artículo 31.3 de la **LO.MH_3/07** dice que [las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia], parece irrenunciable a la hora de concebir un Plan General, y no sólo desde la participación sino también desde los contenidos del documento, que deben plantearse su incidencia sobre la población en su conjunto, y con el conocimiento obvio de que esa población está integrada por muy diferentes grupos que abarcan desde los niños a los mayores pasando en todos los grupos de edad por colectivos masculinos, femeninos y también de lesbianas, gays, bisexuales y transexuales (ahora englobados en lo que se denomina como colectivo LGBT), pero también por una gran variedad de personas diferentes en función de su religión, el color de su piel, la raza o de cualquier otra condición, ya sea intrínseca o derivada de su posición social, cultural, económica o de cualquiera otra índole.

Desde el equipo redactor del **PG.CBZ** puede manifestarse en este sentido que todas y cada una de sus determinaciones están tomadas desde la plena consciencia de la cuestión de género (aunque ello no hubiera sido verbalizado en ninguna parte del documento hasta ahora) toda vez que no se ha adoptado decisión alguna que pretenda crear barreras en este sentido ni en ninguno otro, esto es, que el **PG.CBZ** aprobado en 2013 y que posteriormente retomó su fase final en cumplimiento de las sentencias que sobre él recayeron para afrontar la corrección legal y administrativa de todo su trámite aprobatorio, nunca ha planteado ninguna determinación en su articulado que no tenga un carácter plenamente inclusivo y universal, por lo que se estima que su implicación con los planteamientos de género es total.

La planificación desde la pertinencia de género es tanto como la planificación desde la inclusividad, pues, en el fondo, todo trata de lo mismo, y podría superarse la posible parcialidad de una visión de género desde una visión más general y, en el fondo, plenamente coincidente en sus objetivos, con un urbanismo inclusivo en el que, sin duda, los beneficios de esta visión serán exactamente los mismos que desde los planteamientos de género, pues no cabe duda que esta última tiende a reportar una serie de mejoras en la percepción, análisis y estudio del medio urbano cuya plasmación en acciones de posterior incorporación de soluciones a los problemas detectados no sólo redundan en el único beneficio de los afectados por la perspectiva de género sino en el conjunto de la colectividad, pues nadie duda que acciones tan concretas como, por ejemplo, la mejora de la iluminación de los espacios públicos, o de su accesibilidad, o el acercamiento de los espacios de estancia dentro de la trama de una ciudad, sin duda aportan mejoras a los colectivos que representan y ejercen el rol social reproductivo, sino, de una forma indiscutible, al conjunto de la ciudadanía.

Parece oportuno, pues, situar el discurso en esa opción más evidente del urbanismo inclusivo, de nuevo dentro de esas opciones lingüísticas más recientes y que tienen a veces ciertas connotaciones un tanto amaneradas, pero que, en el fondo, en este caso sí que responden a una realidad ya bastante bien matizada y caracterizada en los círculos en que se maneja con mayor profusión, y ello frente a un denominado en ocasiones urbanismo feminista o urbanismo de género que puede albergar quizá una pequeña contradicción precisamente desde su propia verbalización, ya que estaría produciendo, en el fondo, una visión parcial , y ello a pesar de que su reclamación es precisamente, desde la suposición de que el urbanismo tradicional ha partido de premisas en las que el actor principal era el hombre, y no como representante de la especie humana sino como específicamente el varón, tan sólo su representante masculino y, además, adulto, pues en esas reclamaciones los niños acaso

CVE-2020-6811

se visualizan también fuera del ámbito de los receptores del urbanismo producido hasta ahora por la sociedad.

Más allá de estas consideraciones generales, se entiende que el **PG.CBZ** asume su carácter inclusivo desde sus propios planteamientos y determinaciones no discriminatorios y abordados siempre desde la igualdad completa de todas las personas usuarias de la ciudad y de los espacios urbanos así como de quienes se relacionan con ella, con el territorio y con el paisaje, no concurriendo en el documento urbanístico circunstancias por las que pudiera ser tachado desde posturas de género o, como se ha indicado, de poder fomentar un urbanismo no inclusivo.

Sí cabe, en todo caso, una importante matización al respecto, y es relativa a la corrección lingüística del **PG.CBZ**, ya que el presente documento parte de su carácter plenamente técnico y aplicado a su campo de acción concreto, la ordenación del territorio, el medio ambiente, el urbanismo y la edificación en el municipio de CABEZÓN de la SAL, y se plantea ya desde este primer momento una explicación prioritaria a la hora de determinar la postura del texto respecto a una cuestión tan concreta como viene siendo en los últimos años la adecuación lingüística a los conceptos de género y la necesidad de visibilizar a la mujer en todo tipo de contexto. Estos temas, sin duda de gran interés e importancia, han sido y son objeto de numerosas publicaciones y escritos en cuanto a la implantación de unas y otras formas de expresión que, pretendidamente, irían más o menos en favor de la defensa de esas cuestiones señaladas.

El texto del **PG.CBZ** se manifiesta abiertamente a favor de esa visibilidad necesaria de la mujer en la sociedad, en la ciudad, en el trabajo y en todas las facetas de la vida, si bien, es cierto que se manifiesta también totalmente partidario de la corrección lingüística académica en lo que se refiere a la capacidad del uso genérico del masculino para identificar a los colectivos de hombres y mujeres, ya que se da un acuerdo general entre los lingüistas en que el uso no marcado (o uso genérico) del masculino para designar ambos sexos está firmemente asentado en el sistema gramatical del español, como lo está en el de otras muchas lenguas románicas y no románicas, y también en que no hay razón para censurarlo. Se adopta, pues, la postura de la RAE y se comparte y estima que "la actual tendencia al desdoblamiento indiscriminado del sustantivo en su forma masculina y femenina va contra el principio de economía del lenguaje y se funda en razones extralingüísticas. Por tanto, deben evitarse estas repeticiones, que generan dificultades sintácticas y de concordancia, y complican innecesariamente la redacción y lectura de los textos" (**http://www.rae.es/consultas/los-ciudadanos-y-las-ciudadanas-los-ninos-y-las-ninas, con más explicaciones en http://lema.rae.es/dpd/srv/search?id=Tr5x8MFOuD6DVTlDBg**).

Es por eso que el presente documento no dará lugar a una carga innecesaria en sus formas de designación de los colectivos en aquellos casos en que no sea necesaria para una concreción específica importante en alguna cuestión concreta, y que tampoco se buscarán circunloquios, envolventes, desdoblamientos o una utilización rebuscada de formas lingüísticas que, más que alcanzar el tan loable objetivo de la visibilidad, tan sólo conseguirían las más de las veces ensombrecer y complicar la claridad de lo que un texto normativo debe suponer para quien haga lectura del mismo (o sea, para el lector, sí, ya sea hombre o mujer).

Por otra parte, es importante destacar otro concepto significativo en la materia en que el **PG.CBZ** habrá de manifestarse, y es que el diseño urbanístico del municipio no se propone desde planteamientos discriminatorios de sexo ni de género (ni, por supuesto de ningún otro matiz, ya sea religioso, político, de edad, de etnia, ni ninguno otro imaginable, tampoco de querencias deportivas...), sino que el tratamiento de todos los temas se produce desde una perspectiva técnica en la que no se dan condicionantes sexistas que lleven las propuestas en una u otra dirección buscando favorecer intereses de cualquiera de los grupos en que, por

esa razón de género, sería posible dividir la sociedad. Precisamente, esa posible división que podría alcanzarse desde la exacerbación de un lenguaje desdoblado y desde el exceso en la expresión innecesaria de la dupla masculino-femenino es la que no se considera en este documento técnico que, simplemente, busca la claridad en su exposición, la economía de medios en su expresión y, por supuesto, la corrección gramatical.

Desde estos planteamientos iniciales, que afectarán a todo el texto, cuando se utilicen expresiones como [usuarios] se entenderá perfectamente y sin ninguna necesidad de mayor aclaración o apostilla, que se trata tanto de varones como de mujeres; cuando se hable de [vecinos] se entenderá que se refiere a todas las personas, parcelas o elementos que lindan con el piso, la parcela o el elemento afectado; o cuando se indique la existencia o implicación de [colindantes] tampoco será necesario mediante duplicación de artículos o de adjetivos la referencia a ambos géneros... En fin, que se propone la más sencilla y correcta utilización de un idioma como el español, tan rico en su gramática, en sus acepciones y en sus matices, sin que ello suponga merma alguna en la indudable importancia que desde el equipo redactor y el propio texto del nuevo PG.CBZ se da a este tipo de cuestiones relacionadas con las políticas de género y la necesaria presencia y visibilidad de las mujeres en todos los aspectos de la vida y de la actividad cotidiana, tanta visibilidad, sin duda, como la que merecen otros grupos que en los foros internacionales sobre vivienda y urbanismo encuentran refuerzo específico, como son los niños o las personas mayores, sin que ello signifique, por otro lado, que los hombres (sí, en masculino) deban quedarse al margen de nada que les pueda ser tan propio como al resto de colectivos nombrados, como suele suceder, sin duda, en el campo del urbanismo y de la edificación en general.

Se trata, simplemente, de no imponer en los textos y el lenguaje escrito de este **PG.CBZ** una forma de expresión ajena a los modos más habituales de manifestarse que no aportará nada a la transformación del modelo social y que, sin embargo, comprometería la corrección formal del documento, su extensión y su claridad expositiva.

Explicado este trámite formal y lingüístico, el resto del documento no responde sino al contenido propio de un planeamiento general, como ya lo hacía en el final del año 2013, y esta vez con todos los trámites cubiertos desde el punto de vista administrativo una vez que se valoró la propia Memoria Ambiental y su Apéndice posterior como modificaciones sustanciales del **PG.CBZ_v13**.

post_PD

El camino parecía completamente terminado pero el proceso de redacción y tramitación de planeamiento urbanístico tiene siempre un as guardado bajo la manga y, en la sesión de la CROTU de fecha 3 de agosto de 2018, hubo un claro pronunciamiento de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística quien, a instancias del informe técnico emitido por la Dirección General de Urbanismo, evacuó informe propio señalando que los terrenos de la empresa cerámica cabezonense nunca habían sido evaluados ambientalmente como suelo urbanizable, por lo que, ante la disyuntiva de una prolongación ya totalmente indeseable del trámite de aprobación definitiva, se consideró la conveniencia de restituir los suelos de ese ámbito a la misma clasificación urbanística con la que habían sido sometidos a la última información pública, esto es, una parte rústica y otra urbanizable, para poder rematar ya así el procedimiento aprobatorio.

Dos parcelas más fueron consideradas como suelo urbano *de facto* y así se incluyeron en el documento final, mientras que todavía pudieron corregirse pequeños desajustes en lo que a la cuantificación superficial se refiere de algunos sectores y espacios, derivados todos ellos del mejor ajuste cartográfico derivado de la última revisión topológica de la documentación gráfica.

CVE-2020-6811

Finalmente, con el documento ya perfectamente adecuado a las normativas sectoriales (incluido un ESTUDIO de TRÁFICO N.634 (tramo PK_249.5 a PK_ 250.8) en la zona de Las NAVAS a instancias de la Dirección General pertinente del Ministerio de FOMENTO), fue sometido a su aprobación por el Pleno Municipal de CABEZÓN de la SAL de 7 de julio de 2020 y, acto seguido, al criterio de la CROTU, que **aprobó definitivamente el PG.CBZ en su sesión de fecha 23 de julio de 2020**, posponiendo su publicación a la introducción de pequeñas correcciones recogidos en su Acta de la Sesión.

Este documento contiene, pues, la concreción final del que será el **PG.CBZ_v20**, totalmente listo para su publicación en el BOC y para su entrada en vigor tras dicha publicación como **Plan General de Ordenación Urbana del municipio de CABEZÓN de la SAL**.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

introducción

A mediados del siglo XIX, Pascual Madoz, en su libro "DICCIONARIO GEOGRÁFICO y ESTADISTICO de ESPAÑA y sus POSESIONES de ULTRAMAR", describía los barrios de **CABEZON de la SAL** de la siguiente manera:

CABEZON de la SAL

mencionarse la de sal, cuyo origen, fáb. y almacen se hallan formando el N. de la Plaza Mayor del pueblo; es muy abundante, y sin embargo de surtirse de ella la mayor parte de la prov., está en bastante abandono, gracias al sistema de espedicion; este es el mas deplorable, porque ademas de carecer muchas veces los consumidores de la necesaria, está sirviendo de monopolio á los traficantes y contrabandistas que la venden mas cara y adulterada. Existe en esta v. una obra pia por la que todos los años se sortean entre las jóvenes solteras, cierto numero de dotes de á 200 ducados cada uno, con la precisa circunstancia de contraer matrimonio en el plazo de dos años, pues de no verificarlo asi, queda sin el beneficio la favorecida, volviéndose á verificar el sorteo. Confina el térm. N. Alfoz de Loredo; E. Hontoria y Bermejo; S. carrejo, y O. valle de Valdaliga.

CASAR de PERIEDO

l. en la prov. y dióc. de Santander (6 leg.) part. jud. de Valle de Cabuerniga (3), aud. terr. y c.g. de Burgos (24), ayunt. de Cabezon de la Sal (1): SIT. en terreno llano, con libre ventilacion y CLIMA saludable, pues no se conocen mas enfermedades comunes que algunos costipados. Tiene 106 CASAS divididas en 3 barrios ó ald. (Casar, Periedo y Cabrojo); escuela de primeras letras dotada con 100ducados, á que asisten 44 niños de ambos sexos; igl. parr. (Ssan Lorenzo); 4 ermitas, una en cada barrio, dedicadas á San Ignacio, san Roque y Ntra.Sra. de la O., y la otra en desp., á la Virgen de las Nieves; y dos fuentes de buenas aguas, y un cas. Llamado de la Vega en el térm. El TERRENO es de mediana calidad, la mayor parte llano, y le fertilizan las aguas del r. Saja, al que atraviesa un puente con el título de Santa Lucia.

HONTORIA y VERMEJO ó BERNEJO

l. en la prov. y dióc. de Santander (7 leg.) part. jud. de Valle de Cabuerniga (3), aud. terr. y c.g. de Burgos (30), ayunt. de Cabezon de la Sal (1/2): SIT. en una vega frondosa á la márg. del r. Saja; su CLIMA es templado y sano.. Tiene unas 60 CASAS distribuidas sin órden ni regularidad en 2 barrios llamados Hontoria y Vermejo; escuela de primeras letras, dotada con 1,400 rs., á que asisten 50 niños de ambos sexos; igl. parr. (San Bartolomé) servida por un cura de ingreso y presentación del conde de Oñate y un particular; 4 ermitas, (San Sebastián, San Roque, San Miguel y la Virgen de la Castañera); cementerio, y varios pozos de medianas aguas para consumo del vecindario. Confina N. Alfoz de Lloredo; E. Mazcuerras; S. Cos, y O. Carrejo y Cabezon á 1/4 de leg. El primero y á medio los demas. El TERRENO es de mediana calidad, y le fertilizan las aguas del r. Saja y las de un arroyo o cauce sacado del miso para impulsar los molinos harineros de Cabezon, Carrejo y el pueblo que nos ocupa. Hay 2 montes cubiertos de roble y matas bajas, uno propiedad d el pueblo, y el otro mancomunidad con los de Mazcuerras, Ibio y Cos.

SANTIBAÑEZ y CARREJO

l. en la prov. y dióc. de Santander (8 leg.) part. jud. de Valle de Cabuerniga (2 1/2), aud. terr. y c.g. de Burgos (20), ayunt. de Cabezon de la Sal (1): SIT. en las inmediaciones del r. Saja; su CLIMA es templado; sus enfermedades mas comunes pulmonias. Tiene 60 CASAS distribuidas en los barrios de Santibañez y Carrejo; escuela de primeras letras, dotada con 1,825 rs., á que asisten 60 niños

CVE-2020-6811

de ambos sexos; igl. parr. (San Pedro) servida por un cura; 3 ermitas, (Sta. Lucía, la Concepcion y San Fernando) las dos últimas de propiedad particular y buenas aguas potables. Confina con Cabezon, Treceño, Ucieda, Ruente y el ayunt. de Mazcuerras; en el TERM. se encuentran 2 cas., uno de ellos titulado la Campana. El TERRENO es de buena calidad, y le fertilizan algun tanto las aguas del Saja, y de un arroyo que baja del puerto del Escudo.

Sirva esta transcripción de las descripciones del libro de MADOZ como una simple nota anecdótica de introducción que ya estaba presente en el Avance, que constituyó, en su momento, el documento que recogió las primeras imágenes y planteamientos para la elaboración de las directrices urbanísticas que han de estructurar el desarrollo futuro del municipio de **CABEZON de la SAL** en los próximos años.

El presente documento del **PG.CBZ.v14** constituye el **texto final** que, tras su **aprobación provisional** por el Pleno municipal, se someterá al posterior **informe favorable de la CROTU para su aprobación definitiva** y se publicará en el BOC para su entrada en vigor.

metodología, sugerencias y alegaciones

Desde el punto de vista del proyecto del nuevo planeamiento, este **PG.CBZ** se propuso ya en su día definir el conjunto del territorio por él afectado desde el diseño arquitectónico y urbanístico, atendiendo todo tipo de condicionantes y premisas, desde los valores naturales más puramente telúricos relacionados con las propias características del suelo y del terreno hasta los aspectos más humanos y, quizá, más intangibles en su valoración, como pueden ser el bienestar y la calidad de vida de las personas. Especial atención merece el análisis de estos factores en la concreción de las actuaciones planteadas sobre el territorio desde la Estimación de Impacto Ambiental, cuyo contenido, de acuerdo con el artículo 68 de la **LOT.2/01**, acompañó ya al documento para la primera aprobación Inicial en su exposición a información pública, una vez aprobado aquél y que con la adecuación del **PG.CBZ** a los nuevos planteamientos de la propia **MEMORIA AMBIENTAL** emitida por la Dirección General Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, forma ya parte integrada en el nuevo documento a aprobar.

La redacción del nuevo planeamiento se plantea, pues, como un proyecto diseñado para **CABEZON de la SAL**, enfatizando sus propuestas en aquellas situaciones en que la dinámica urbanística del municipio no ha sido capaz de resolver circunstancias y tensiones que la ciudad o, en otros casos, medios menos urbanos, necesitan afrontar para darles salida de forma definitiva y ordenada en la búsqueda de los mayores beneficios para la comunidad y para la articulación del término municipal en sus distintas relaciones.

Se ha prestado especial interés en este texto refundido de diciembre de 2013 al resultado de todas las informaciones públicas previas, en las que se consideraron ya diversos aspectos que luego se relacionarán en los apartados correspondientes, y se ha mantenido un énfasis específico en la ordenación viaria del municipio, especialmente en el entorno de la villa de **CABEZON de la SAL** y, así, se ha enfocado como una de las propuestas necesarias para el municipio la del paso subterráneo bajo el pasillo ferroviario en la zona más cercana a la estación de las líneas de la red de ancho métrico (**RAM**), aunque cambiando su ubicación a partir de las últimas propuestas que el organismo ferroviario (ADIF) ha trasladado al propio Ayuntamiento cabezonense. Esta propuesta, que pretende tan sólo resolver una cuestión puntual como es el problema de la seguridad en los pasos a nivel sobre el trazado ferroviario mediante su supresión para el tráfico rodado y su evitación con un paso a distinto nivel (en este caso, soterrado) se ve acompañada por varias otras de apertura de nuevos viales transversales respecto a los ejes principales y también de ampliación y consolidación de algunos de los existentes, por lo que se intuye que podría conseguir resolver de forma que se espera definitiva, el problema actual del núcleo de **CABEZON de la SAL** en su tráfico interior (que se derivaría a recorridos externos) así como su relación con los cercanos barrios de **VERNEJO** y **ONTORIA** sin necesidad de llevar a cabo paso sobre las vías alguno, una vez resuelta ya en cuanto a su concepción teórica la supresión del paso a nivel de **LA VENTA de ONTORIA** con la consolidación y prolongación como vía de tráfico rodado de un camino actualmente operativo en el borde sur de la carretera nacional y a cota más baja que ella y que se prolongará a través de un nuevo viario que surgirá en el desarrollo de un sector de suelo urbanizable en la zona.

Esta propuesta se complementa con la decisión final de la entonces Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA de aprobar el Estudio Informativo de la carretera C.625, de REINOSA a CABEZON de la SAL (nueva denominación: CA.180, CABEZON de la SAL a VALLE de CABUERNIGA), en el tramo de CABEZON de la SAL al puente de Santa Lucía, tras la declaración de impacto ambiental aprobatoria con condiciones realizada por la Consejería de Medio Ambiente. Esta propuesta se recoge en el documento como una simple reserva de suelo por imperativo del Informe de la Dirección General de Carreteras Autonómicas y se adapta estrictamente al trazado aprobado.

CVE-2020-6811

Se confía, pues, en que las nuevas propuestas den lugar, con su materialización futura en desarrollo de los contenidos y previsiones del presente **PG.CBZ.v20**, al mejor funcionamiento del tráfico local interno, la de la variante de Santa Lucía para el tráfico exterior, y las de la supresión de los pasos a nivel, evidentemente, para el tráfico interior.

En lo que se refiere a los procesos de información pública, dado que todos ellos se han visto acompañados de sus informes de alegaciones pertinentes, esta **MEMORIA URBANISTICA** se remite, pues, a esos documentos más específicos habidos como respuesta a esos procesos y en cada documento posterior a ellos.

Respecto a temas como el patrimonio municipal de suelo o la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se trata de un objetivo de la gestión política que el planeamiento perfila de forma aproximada en las actuaciones previstas a través de los suelos urbanizables, en los que la propia **LOT.2/01**, tras su modificación por la **LMF.7/07**, establece la obligatoriedad de que al menos el treinta (30) por ciento de la edificabilidad se traduzca en vivienda protegida, sin contar con la opción que el propio ayuntamiento dispone de dedicar el quince (15) por ciento de los aprovechamientos de cesión en los suelos urbanizables a ese fin en su totalidad o sólo en parte, en aquellos casos en que sirvan para configurar unidades residenciales diferenciadas y autónomas para su gestión y construcción.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

el territorio

El municipio de **CABEZON de la SAL** se encuentra actualmente en uno de sus momentos más importantes para la definición de sus posibilidades y capacidades futuras gracias a la situación inmejorable en que lo coloca respecto a la zona occidental de CANTABRIA el paso por su término municipal de la autovía A.8 del Cantábrico.

Se constituye, pues, **CABEZON de la SAL** en el punto neurálgico de la articulación de su territorio más inmediato y, casi podría decirse, de la zona de CANTABRIA al oeste del valle del Besaya, no en vano, una de las salidas o acceso más empleados al valle del Nansa es la collada de Carmona, a la que se accede desde VALLE de Cabuérniga por el este y desde PUENTENANSA por el oeste. Una situación estratégica, sin duda, que reclama una toma de decisiones importante a la hora de definir las pautas que han de encabezar el desarrollo futuro de un término municipal con potencialidades importantes y que en este momento afronta su reto principal, como es la definición de su modelo territorial urbano, con lo que ello conlleva en apartados como el económico y social, desde la revisión y adaptación de su planeamiento general a la nueva legislación del suelo de CANTABRIA con la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de **CABEZON de la SAL** de la que este documento constituye ya la definición precisa de los criterios, objetivos y soluciones, generales y pormenorizadas, de las políticas urbana y medioambiental que se están planteando para el municipio.

El **PG.CBZ.v14** se presenta como un proyecto de planeamiento municipal para un territorio diverso en las características de sus barrios, con zonas de gran riqueza ambiental y natural, y con unas condiciones de desarrollo merecedoras de un análisis detallado que proporcione, desde el Proyecto, la mejor expresión de los valores de cada uno de los ámbitos dentro de unos criterios generales que delimiten de forma adecuada los objetivos a conseguir.

Físicamente, **CABEZON de la SAL** se localiza en un territorio caracterizado por una orografía que ha definido de forma inevitable las zonas posibles de asentamiento poblacional, y que, como es tradicional a lo largo de la historia de los pueblos, no son sino las vegas vinculadas a las corrientes fluviales, en este caso, el río SAJA, mientras que las zonas altas apenas reúnen el uno y medio por ciento de la población municipal. Las elevaciones montañosas más caracterizadas serían, por el sur, la sierra del Escudo de Cabuérniga (con la Braña de Las Tiesas a una cota de 655 metros), por el oeste las estribaciones de esta misma sierra, con el Alto de la Cerrá de 402 metros y el Pico del Turujal de 366 metros y, por el norte, los montes de Bustablado y de Allende, ya que el límite sur queda definido por el ya mencionado río Saja.

La extensión del municipio es de 3.384 hectáreas, de las cuales, según los datos actualizados existentes en la página web del municipio (www.cabezondelasal.net), sólo el 3,75% se dedican a usos agrícolas, con un 26,45% de praderías, pastos y terrenos improductivos, y un 2,69% destinados a monte con repoblación forestal de pino y eucalipto, así como a castaño, roble, nogal y haya.

Las dos zonas bajas del municipio, las de vega, son las que soportan prácticamente el desarrollo completo en cuanto a población del mismo, ya que poseen unas excepcionales cualidades para el asentamiento humano y, además, se encuentran vinculadas a un río como el SAJA, con unas condiciones de cauce y cuenca que han favorecido desde antiguo la permanencia de las implantaciones residenciales a él adscritas. En estas localizaciones la topografía es sensiblemente horizontal, produciéndose la elevación del terreno de forma bastante abrupta en casi todos los casos, excepción hecha, quizá, en los de **CABROJO** y de **SANTIBAÑEZ**.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

el poblamiento

CABEZON de la SAL es un municipio al que hay que considerar como cabecera comarcal de un ámbito que incluiría términos municipales próximos cuya dependencia es inequívoca respecto a la villa cabezonense, lo que hace que el planteamiento demográfico necesite, al menos en primera instancia, atender a factores de carácter más amplio que los meramente locales.

Inicialmente hay que señalar, por motivos obvios de relación y de acceso, la vinculación expresa de los municipios del valle del Saja, a saber, RUENTE, CABUERNIGA y Los TOJOS, dependientes de **CABEZON de la SAL** como cabecera física de una comarca como la cabuérniga que tiene su salida natural por el puente de Santa Lucía y, por tanto, a través de **CABEZON de la SAL**, para acceder al enlace más próximo con la autovía. En segundo lugar, aunque no menos vinculado, hay que mencionar la zona alta del valle del Nansa, exactamente hasta RIONANSA, que en unión de POLACIONES y TUDANCA, constituye otro ámbito con una estrecha relación de dependencia con **CABEZON de la SAL** a través de la collada de Carmona, que comunica ambos valles y supone el recorrido más corto entre esa zona y SANTANDER. Finalmente, MAZCUERRAS y UDIAS, como municipios colindantes, y a modo de escoltas al sureste y al noroeste, son los otros dos términos municipales con vínculos más directos con **CABEZON de la SAL** como cabecera de un territorio sobre la que su influencia no puede dejar de considerarse en un análisis amplio de su demografía. Y ello dejando al margen las evidentes ventajas que el municipio presenta frente a otros como REOCIN o CARTES para constituirse en el ideal lugar de residencia para trabajadores de TORRELAVEGA.

Esta unidad supramunicipal dependiente de **CABEZON de la SAL**, con una superficie total superior a seiscientos ochenta (681) kilómetros cuadrados y con una población total de quince mil doscientos cincuenta y cuatro (15.254) habitantes, de acuerdo con los datos del último censo conocido (enero 2013, según datos del INE), presenta, respecto al municipio cabezonense, un balance en el que hay que reseñar como dato más destacable que más de la mitad de la población (53,98%) reside en **CABEZON de la SAL**, esto es, dentro de un territorio que representa apenas el cinco por ciento (4,97%) del total del conjunto. Así mismo, otro dato a considerar es que, aún con un porcentaje medio de crecimiento superior al seis por ciento (6,40%) desde el año 2000 en todo el ámbito, las cifras de aumento de población en **CABEZON de la SAL** constituyen más del cien por cien (114,721%) del total (esto es, ha crecido más la población en cifras absolutas en **CABEZON de la SAL** -1052 personas- que en el conjunto del ámbito -917 personas-), lo que refleja de forma evidente la relevancia inequívoca de **CABEZON de la SAL** dentro de esta unidad supramunicipal considerada a efectos de análisis.

A pesar de ese aumento de población producido en todos los municipios del ámbito, en el que destacan sobremanera los porcentaje de descenso de población de los tres municipios de la zona alta del SAJA, a saber, POLACIONES, con un descenso superior al catorce por ciento, TUDANCA, con un descenso superior al veinticuatro por ciento, y RIONANSA, con un descenso vertiginoso de más del treinta y nueve por ciento, el resto de los municipios soportan unos índices de crecimiento muy bajos, excepto CABUERNIGA, que desciende, aunque moderadamente, mientras que **CABEZON de la SAL** (14,65%) y MAZCUERRAS (13,80%) sobrepasan ambos el trece por ciento de aumento, lo que sobre una población inicial de 7.182 habitantes en 2000 para el caso de **CABEZON de la SAL**, representa ya un porcentaje considerable y más significativo que MAZCUERRAS, con una población netamente inferior, de solo 1.869 habitantes en 2000.

La interpretación de estas cifras, a la vista de las tasas de natalidad actuales en CANTABRIA, lleva a pensar necesariamente en trasvases de población por migración más que vegetativos, lo que conduce de forma obligada a la reafirmación de la importancia del

CVE-2020-6811

municipio de **CABEZON de la SAL** como capital de un ámbito muy volcado hacia él no sólo geográficamente y por obligaciones de relación debida a las comunicaciones sino también por vínculos demográficos más significativos.

En el documento de la **MEMORIA de INFORMACION** que forma parte del conjunto de este **PG.CBZ**, se recoge de manera pormenorizada el estudio de la evolución demográfica del municipio, con las previsiones finales sobre diversas hipótesis de crecimiento del mismo. En dicho documento, que fue elaborado por la Universidad de CANTABRIA, por PEDRO REQUES VELASCO y OLGA de COS GUERRA bajo el título **CABEZON de SAL: HORIZONTE 2015**, se analizaban datos demográficos cuyo horizonte temporal de proyección llegaba hasta el año 2015, ya demasiado próximo a las fechas de entrada en vigor del presente **PG.CBZ.v14**, por lo que ha de entenderse que, en ese sentido, han podido quedar obsoletos en cuanto a proyección futura (aunque su hipótesis tendencial intermedia ha visto cumplida plenamente su estimación para las fechas actuales), pero ello no impide considerar, no obstante, que en el momento actual, con los datos reales desde el año 2000, sí es posible establecer esa tendencia del municipio (y la villa) de CABEZON de la SAL a constituirse en núcleo cabecero de esa comarca indicada, que va pierde población de forma clara en sus municipios interiores, y que la gana en el municipio cabezonense, más allá de la pobreza de los crecimientos vegetativos en la mayor parte de los municipios no ya sólo de esta zona, sino de CANTABRIA en general.

En una somera valoración sobre datos demográficos, el censo actual del municipio, a fecha 3 de enero de 2013, es, según el INE, de **8.234 habitantes**, mientras que el censo de viviendas es, incluyendo las recientemente construidas (hasta el año 2013), de **3.944 viviendas** (según datos del ICANE), lo que arrojaría, además, un valor medio de ocupación de **2,09 habitantes por vivienda**.

Según el presente **PG.CBZ.v14** en cuanto al desarrollo residencial previsto por la colmatación de los suelos, se alcanzaría en esa hipótesis quizá calificable de "hiperrealista" o, al menos, de muy optimista, dada la situación inmobiliaria actual y previsible para un período bastante amplio a futuro, un total de **mil cuatrocientas setenta y nueve (1.479) viviendas** más, lo que representaría una población adicional, de acuerdo con el parámetro municipal de ocupación de viviendas, de 3.091 habitantes, con lo que la población municipal total en el horizonte del **PG.CBZ.v14** alcanzaría los **11.325 habitantes** teóricos.

Esta población, que supondría un incremento de **treinta y siete enteros y cincuenta y cuatro centésimas porcentuales** (37,54) sobre la población empadronada en 2013, algo más de dos veces y media el porcentaje de crecimiento desde 2000 a 2013, que fue del 14,65 por ciento, se estima, además, que constituiría simplemente un valor teórico máximo, ya que se trataría de tener una capacidad de acogida que permita acoger unas tasas de crecimiento que se están manifestando como claramente como positivas sin que el mercado de suelo haya de verse necesariamente afectado por cuestiones de carestía de suelo por ausencia del mismo.

Esa situación es la que permite que el presente **PG.CBZ.v14** plantee, como hipótesis de trabajo, la de la necesidad de contar con suelos receptores de desarrollos urbanísticos, tanto en vivienda unifamiliar como en vivienda colectiva, en casi todos los núcleos del municipio como forma de dar respuesta a la aparente necesidad de recepción de residentes que el municipio de CABEZON de la SAL habrá de afrontar en los próximos años en su calidad de cabecera comarcal de una zona cuyos pueblos y municipios más aislados o sin servicios están sufriendo procesos de despoblación a favor del municipio mejor ubicado respecto a las comunicaciones y a los servicios públicos de todo tipo.

La proyección contenida en este **PG.CBZ.v14** en cuanto a nuevos suelos, además, no supone la vinculación entre ellos para desarrollos progresivos o consecutivos, sino que cualquiera de los suelos urbanizables clasificados en el Plan es susceptible de un desarrollo independiente y

CVE-2020-6811

autónomo de los demás, por lo que se trata de clasificaciones no condicionadas que solo señalan a los nuevos suelos clasificados como susceptibles de acoger en el futuro desarrollos de urbanización y edificación (tal como la legislación indica), sin que ello signifique supuestos de colmatación ni plazos de ejecución, tan difíciles de prever, por otro lado, en el actual momento económico global.

Los suelos urbanizables que, en defecto de su desarrollo urbanístico, habrán de comportarse legalmente como suelos rústicos de protección ordinaria (artículo 105.2 de la **LOT.2/01**), tan sólo constituyen la elección por el **PG.CBZ.v14** de implantaciones futuras para los desarrollos urbanizadores del municipio, y se han dimensionado para que las posibles demandas no se encuentren con un escenario de carencia de suelo que pudiera dar lugar a encarecimientos futuros no deseados del mercado inmobiliario por ausencia de suelos clasificados para poder urbanizarse. Además, la existencia de algunos suelos urbanizables de gran tamaño definidos en el planeamiento de 1981, ya muy antiguos, por tanto, como sería el caso del Plan Parcial EL CONCEJERO, por ejemplo, o el de DOMAÑANES, con una gestión para su desarrollo urbanístico muy pautada y ajustada a las progresivas demandas del mercado, se ha estimado que no debían tomarse en consideración como grandes ofertas de suelo, ya que su titularidad a manos de un único propietario hace que, a pesar del tamaño de las bolsas de suelo a desarrollar, no signifique más que otra oferta más en el municipio que podría llegar a ser casi hasta monopolística en el caso de no aumentar el suelo disponible para su transformación urbanizadora y su puesta en el mercado.

Por todo ello, la hipótesis de generación de suelo del presente **PG.CBZ.v14** se estima que no pretende sino configurar una hipótesis futura en la que, siendo consciente de la imposibilidad de su colmatación plena (y no siendo este su objetivo manifiesto), sólo quiere poner en juego la suficiente oferta de suelo que pueda incorporarse a procesos urbanizadores e inmobiliarios para que el futuro mercado no se toma con problemas ni de monopolización de suelos ni de escasez de ellos ni de necesidad de acudir a modificaciones del planeamiento, y se estima que la cuantificación realizada, que porcentualmente se fija en el entorno de 37,5 por ciento más, tanto de viviendas como de población que las ocuparía, cubrirá esas expectativas de forma adecuada a esa posible demanda futura.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

el planeamiento

El instrumento de planeamiento general que se desarrolla en el municipio de **CABEZON de la SAL** como revisión del anterior documento de las Normas Subsidiarias es, de acuerdo con lo regulado por la Ley de CANTABRIA 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de CANTABRIA (en adelante **LOT.2/01**) en sus artículos 10 y 30, el Plan General de Ordenación Urbana de **CABEZON de la SAL** (en adelante **PG.CBZ.v14**), como documento normativo básico para su ámbito territorial, coincidente con su propio municipio.

El **PG.CBZ.v14** se constituye, pues, en el instrumento de ordenación integral del municipio cabezonense, dando respuesta a los fines propuestos en el artículo 3 de la **LOT.2/01** a través de la regulación, delimitación y ordenación de las necesidades de suelo residencial, dotacional e industrial de **CABEZON de la SAL**, así como orientando las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico y los procesos de renovación y reforma urbana. El artículo 43 de la **LOT.2/01** es el que establece de forma más extensa el concepto de Plan General, válido para todos los casos de aplicación municipal y, en concreto, también para el caso presente.

Las determinaciones que el presente **PG.CABEZON** contendrá como mínimas están reguladas en el artículo 44 de la mencionada **LOT.2/01**, y, de forma textual, son las siguientes:

artículo 44. Determinaciones mínimas del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbana contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Formulación de objetivos y propuestas generales.
b) Clasificación y calificación del suelo de su ámbito de aplicación en todas o algunas de las clases y categorías previstas en el artículo 92, según las características de los terrenos y con indicación de su delimitación y su superficie.
c) Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población como viales, servicios, espacios libres y equipamientos colectivos, respetando en todo caso los criterios legales mínimos. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios.
d) Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales que deben ser conservados e identificación de las medidas de protección que procedan, sin perjuicio y además, de los que deban asimismo catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural.
e) Ordenación detallada del suelo urbano consolidado con asignación de usos, intensidad, ocupación, tipos de edificación, alturas y demás condiciones de urbanización y edificación a las que se hace referencia en el artículo 46.
f) Relación de usos, edificios e instalaciones que se consideren fuera de ordenación o criterios objetivos que permitan su identificación concreta.
g) Identificación de los núcleos de población existentes, con expresión descriptiva y gráfica de su delimitación concreta.

2. Cuando el Plan incluya las categorías de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, dividirá el suelo en Sectores y establecerá las determinaciones que para esas clases de suelo se contemplan en los artículos 47 y 48.

   El Plan General podrá asimismo establecer directamente la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado o del urbanizable delimitado, aplicando las exigencias y determinaciones de los artículos 54 y 55 de esta Ley. En tal caso, cuando el Plan prevea actuar directamente a través de

CVE-2020-6811

unidades de actuación incluirá también el aprovechamiento medio de cada una de ellas.

Ello no obstante, dichas determinaciones siempre podrán ser completadas o modificadas por los Planes Parciales o Especiales de desarrollo que resulten necesarios.

Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones a que hace referencia este apartado seguirán respecto de ellas, a todos los efectos, el mismo régimen sustantivo y de modificaciones de los Planes Parciales.

El artículo 45 de la **LOT.2/01** establece determinaciones adicionales que podrá incluir también el planeamiento general, así como también se regulan en los artículos siguientes las determinaciones mínimas para los distintos tipos de suelo urbano, urbanizable y rústico, siendo el artículo 52 el que define la documentación necesaria del **PG.CBZ.v14**, que será la siguiente:

artículo 52. Documentación.

1. Las determinaciones del Plan General establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en:

a) Una Memoria, que tiene carácter vinculante y que ha de comprender una referencia a los objetivos, propuestas generales, soluciones previstas y cuantas aclaraciones sean precisas para hacer comprensible el modelo elegido.
b) Planos de información.
c) Planos de ordenación.
d) Normas urbanísticas y de edificación que adoptarán el nombre de Ordenanzas y se expresarán en forma articulada. Según el tipo de suelo y el grado de desarrollo a él inherente contendrán el régimen general o detallado de los requisitos de uso, proyectos de urbanización, condiciones técnicas de las obras, cualidades de volumen, uso, características estéticas de los edificios y cuantas regulaciones sean precisas para la ejecución del plan.
e) Estudio económico-financiero, que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medio financieros disponibles o previsibles para ello.
f) El Plan incluirá también el documento en cada caso previsto en la legislación de impacto ambiental.
g) El grado de detalle de cada uno de estos documentos será el necesario para justificar las determinaciones del Plan.

Sin perjuicio de su precisión reglamentaria, la escala de la documentación gráfica ha de permitir realizar Planes de desarrollo o redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (**RDL.2/08**) establece, además, lo siguiente:

artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

En todo caso, el presente documento respondió en su día a los supuestos del artículo 67 de la **LOT.2/01** en cuanto a los presupuestos iniciales y orientaciones básicas en la elaboración del planeamiento general en la figura del denominado Avance de planeamiento, trámite que la propia Ley considera como obligatorio a tenor de lo contenido en el artículo mencionado, que es lo siguiente:

artículo 67. Presupestos iniciales y orientaciones básicas.

1. Una vez acordada la elaboración del Plan General, en el momento en que los trabajos a él conducentes hayan alcanzado un grado de desarrollo suficiente para ofrecer criterios, objetivos y soluciones generales y, en todo caso, antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento deberá abrir un período de exposición pública al objeto de que se puedan formular por cualquier personas sugerencias, observaciones y alternativas globales acerca de la necesidad, conveniencia y oportunidad del planeamiento que se pretende. Dicho trámite tendrá una duración mínima de un mes y se anunciará en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un periódico de difusión regional.

2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior la Administración actuante hará públicos los presupuestos iniciales del Plan, sus orientaciones básicas, los criterios generales de política urbana y medioambiental que considere pertinentes y la información adicional que garantice el principio de publicidad y transparencia. El grado de precisión y detalle de dichos criterios, así como el de los trabajos a que se refiere el apartado anterior, serán coherentes con el carácter meramente preliminar del trámite, que sólo conlleva una exigencia formal.

Como se expuso en los ANTECEDENTES de esta **MEMORIA URBANISTICA**, se han producido también varias tramitaciones posteriores de documentos de aprobación inicial, con lo que se alcanza en estos momentos la fase final del procedimiento con la aprobación provisional del texto que ahora se presenta.

Respecto al planeamiento vigente a fecha de la presentación del presente documento para la aprobación del **PG.CBZ.v14**, como ya se ha mencionado, son las **NS.CBZ**, aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo de la Diputación Regional (ahora Gobierno) de CANTABRIA en su sesión de fecha 7 de noviembre de 1997, siendo publicadas en el BOC de 5 de diciembre del mismo año.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

el marco legal

A los efectos de definir el marco legal de aplicación vigente en la actualidad en materia urbanística la prelación legislativa viene dada por la siguiente relación:

1 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (en adelante **RDL.2/08**), ley de carácter estatal.

2 Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todos aquellos artículos aún vigentes tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 (**STC.61/97**).

3 Ley de CANTABRIA 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de CANTABRIA (en adelante **LOT.2/01**), que es la que establece con un mayor grado de definición y precisión todas las cuestiones relativas a la regulación del urbanismo y la ordenación del territorio en CANTABRIA.

4 Ley de CANTABRIA 7/2007, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y de contenido financiero (en adelante **LMF.7/07**).

5 Ley de CANTABRIA 2/2009, de 3 de julio, de modificación de la **LOT.2/01** (en adelante **LOT.2/09**)

6 Ley de CANTABRIA 3/2012, de 20 de junio, de modificación de la **LOT.2/01** (en adelante **LOT.3/12**)

7 Ley de CANTABRIA 5/2012, de 11 de diciembre, de reforma del régimen transitorio en materia de ordenación del territorio y urbanismo (en adelante **LOT.5/12**)

8 Ley de CANTABRIA 4/2013, de 20 de junio, relativa al régimen jurídico de las autorizaciones provisionales de edificaciones o actuaciones preexistentes, así como de adopción de distintas medidas para la agilización de los instrumentos de planeamiento

9 Decreto de CANTABRIA 65/2010, de 30 de setiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales (en adelante **NUR.65/10**)

10 Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

11 Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

12 Real Decreto 2187/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

13 Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Estos últimos preceptos normativos contenidos en los Reglamentos regirán siempre que no se contrapongan a la legislación anteriormente enunciada.

Otras normativas de aplicación al presente trámite de revisión del planeamiento y de adaptación a la nueva **LOT.2/01**, son, sin la intención de hacer una relación exhaustiva, las que se refieren a continuación:

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

1 Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos (en adelante **RDL.1/08**)

2 Ley 6/2010, de 24 de marzo, de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero (en adelante **LEIA.6/10**)

3 Ley de CANTABRIA 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado (en adelante **LCAI.17/06**)

4 Decreto de CANTABRIA 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la **LCAI.17/06**

5 Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres.

6 Ley de CANTABRIA 6/1984, de 29 de octubre, sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas.

7 Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.

8 Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, y Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.

9 Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como el Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, de aprobación del Reglamento de la Administración Pública del Agua.

10 Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, modificada por la Ley 17/2007, de 4 de julio, para adaptarla a los dispuesto en la Directiva 2003/54/CE.

11 Ley 38/2015, de 29 de setiembre, del sector ferroviario (en adelante **LSF.38/15**), y Real Decreto 2387/2004, por el que se aprueba su Reglamento, con modificaciones introducidas por el Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general, en todo lo que estos no se opongan a la **LSF.38/15**.

12 Ley 39/2015, de 29 de setiembre, de carreteras, y Real Decreto 1812/1994, de 2 de setiembre, por el que se aprueba el reglamento General de Carreteras.

13 Ley de CANTABRIA 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de CANTABRIA, y Decreto de CANTABRIA 55/2000, de 10 de julio, por el que se aprueba el catálogo de la Red Autonómica de Carreteras de CANTABRIA.

14 Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA.

15 Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA.

16 Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo , por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (en adelante **CTE**) con las modificaciones del Real Decreto 1351/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el "DB.HR de protección frente al ruido", y la

CVE-2020-6811

posterior corrección de errores en el BOE de 25 de enero de 2008; y del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad

17 Orden de CANTABRIA OBR.4/2007, de 17 de abril, por la que se aprueban las ordenanzas de diseño y calidad de las viviendas protegidas en CANTABRIA.

18 Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de espacios públicos urbanizados y edificaciones (en adelante **RD.505/07**)

19 Ley de CANTABRIA 3/1996, de 24 de setiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de la comunicación.

20 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.

21 Ley 43/20003, de 21 de noviembre, de montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril.

Esta relación, que no pretende ser exhaustiva, recoge la legislación principal que puede afectar de forma más directa a la presente revisión del planeamiento general de **CABEZON de la SAL**, con independencia de la legislación sectorial correspondiente a instalaciones de todo tipo y especificaciones sobre cuestiones de detalle que pueden afectar a las obras.

CVE-2020-6811

la situación actual

Como paso previo a la definición de los objetivos del plan y la formulación de propuestas concretas, es indispensable disponer, aunque sea de manera esquemática, de un **diagnóstico** de la situación actual, en el que se reflejen los problemas y carencias detectados en el proceso previo a la redacción del **PG.CBZ**.

En ese sentido hay que señalar las siguientes cuestiones:

1. La progresiva pérdida de identidad de los núcleos y barrios tradicionales del término municipal, causada por los crecimientos desordenados a lo largo de los ejes viarios existentes, con el consiguiente encarecimiento de los servicios e infraestructuras, la desaparición del espacio urbano como foro de encuentro y relación, la falta de dotaciones comunes y la proliferación de tipologías constructivas que bajo la falsa apariencia de arquitecturas tradicionales se limitan a la implantación de simples "pastiches" neo-populares y pseudo-regionalistas.
2. La barrera insalvable que históricamente ha venido suponiendo el trazado del ferrocarril a su paso por el núcleo de Cabezón, constituyendo un auténtico cinturón de hierro que limita y condiciona los tráficos rodados y peatonales.
3. El deterioro en la calidad del espacio urbano de Cabezón y Carrejo, provocado por los tráficos rodados entre la N-634 y la CA-180 así como el propio tráfico interior que conecta Carrejo y la zona Sur de Cabezón con el resto de núcleos obligadamente a través del único eje viario formado por la CA-180 que atraviesa todo el casco de Cabezón, cruzando dos veces la vía férrea.
4. La implantación regional en un marco municipal más amplio, en cuanto a las relaciones con los municipios más próximos y con los que, de alguna manera, están indisolublemente ligados a **CABEZON de la SAL** como cabecera comarcal y de servicios en esta zona occidental de CANTABRIA, marca también el carácter de una localización estratégica que ha de convertirse en una de las mejores armas del propio municipio para su puesta en valor.
5. El municipio ha de saber volcar sus intenciones de futuro hacia la generación de una oferta atrayente de suelo para un residente que pueda encontrar, en un ayuntamiento bien dotado de servicios y con una calidad ambiental y de vida que no pueden ofrecerlo otros cercanos en las mismas condiciones de buena ubicación respecto a las comunicaciones, el mercado adecuado a sus intereses de residencia y de calidad.
6. Las características de ocupación y colmatación de cada uno de los barrios son diversas y merecen una atención singularizada en función de sus particularidades y así se hace hincapié en la exposición que más adelante se hace sobre cada barrio.
7. Hay que reseñar también algunas otras circunstancias, como son la inclusión de las mieses de **CASAR** y de **PERIEDO** dentro de un proceso de concentración parcelaria que da lugar, junto con las sensaciones plasmadas en alegaciones de los vecinos de ambos barrios, a un recorte en las posibilidades de actuación de este **PG.CBZ** en ese territorio, limitándose la delimitación de nuevos suelos a las actuaciones más prioritarias y factibles de entre las posibles. Se responde así a las voluntades locales en cuanto a desarrollo de su territorio en un ámbito como éste en el que el proceso de información pública ha detectado de forma clara una voluntad de volcarse en el suelo rústico con procesos productivos propios del mismo, con cooperativas de producción agraria que, a parte la generación de riqueza en estos núcleos, permitirán la conservación de un soporte físico con rasgos plenamente rurales.
8. El suelo rústico del municipio conformado por las mieses en las zonas bajas del valle, las praderías y pastizales de zonas intermedias y los montes, con arbolado autóctono, plantación de repoblación o simplemente roquedos , alcanza una destacable presencia ambiental dentro del conjunto del municipio, y supone un importante patrimonio común a mantener , tanto por su propio valor cultural y económico, como por su carácter de signo de identidad paisajística del territorio.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

De forma genérica hay que destacar las posibilidades de desarrollo que ofrece el municipio tanto para vivienda colectiva como para vivienda unifamiliar, siendo sólo el núcleo urbano de **CABEZON de la SAL** el que haya de recibir la carga de edificación colectiva en función de su identificación como centro urbano caracterizado y único soporte del tipo de edificios y de tramas urbanas a que puede dar lugar la ordenanza. Así, espacios en los que los procesos de urbanización y construcción ya se han iniciado, como la zona del antiguo Plan Parcial de EL CONCEJERO, LAS SALINAS o DOMAÑANES, sólo por poner algunos ejemplos, son zonas en las que aún cabe el desarrollo de la edificación en la tipología de bloque abierto que pueda generar tramas de crecimiento y de ocupación del suelo según modelos más urbanos, complementados por otras zonas como el espacio entre DOMAÑANES y el campo de fútbol municipal o el ya aprobado Plan Parcial de "La CABROJA", frente al resto del territorio municipal, en el que se busca el fomento de un modelo edificatorio más adecuado a un medio rural como el que posee este municipio, con edificaciones de vivienda unifamiliar aislada como forma prioritaria de ocupación del parcelario.

Además, aparecen zonas del interior del casco urbano en las que existen aún vacíos de edificación que, con unas condiciones adecuadas para su desarrollo pondrían en el mercado de suelo importantes zonas de la villa que, a parte las zonas posibles de edificación, consolidarían recorridos y tramas viales que, sin duda, mejorarían la movilidad a través del centro más urbano y denso del municipio. La gestión de la mayor parte de todos estos ámbitos como sectores en suelo urbanizable, permite la incorporación al mercado de suelos de forma progresiva y ordenada en función de las necesidades reales de urbanización y de construcción, así como también se constituye en el mecanismo de intervención sobre el suelo que mejores resultados produce en cuanto a obtención de cesiones. En este sentido, el Ayuntamiento obtiene tanto las cesiones de suelos para espacios libres y dotaciones como la del suelo correspondiente al quince (15) por ciento del aprovechamiento municipal, con lo que se permite la creación de importantes reservas municipales de suelo para poder destinarlo, por ejemplo, a viviendas protegidas.

En esta misma línea, la incorporación de otros suelos urbanizables en barrios de menor entidad redunda aún más en esa obtención de cesiones de suelo que, de forma clara, han de repercutir en el beneficio del conjunto del municipio.

Alguna cuestión de interés a reseñar es la situación que se da en lo relativo a la capacidad de depósito de agua con que cuenta el municipio de CABEZON de la SAL, respecto a la que la presente **MEMORIA URBANISTICA** se remite principalmente al documento del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) y al estudio pormenorizado de la red de abastecimiento que se ha llevado a cabo para conocer el estado de la misma y respecto al cual se ha estimado la idoneidad de realizar una propuesta de ampliación de los depósitos municipales que en esos documentos se estima y que se refleja también en la cartografía, con los depósitos existentes identificados como parte del sistema general de infraestructuras, mientras que las posibles localizaciones de sus ampliaciones se consideran, en todo caso, como ubicaciones posibles pero susceptibles de acomodarse en su posición definitiva merced a los estudios pormenorizados que en el momento exacto de su futura construcción se realicen, por lo que deberían manejarse a modo de simple propuesta de ubicación perfectamente susceptible de desplazarse dentro del ámbito más inmediato en que se localizan en este PG.CBZ.v14. Esto afecta tanto a los nuevos depósitos del TURUJAL (que pasa de 80 a 300 metros cúbicos), de SANTIBAÑEZ (que pasa de 80 a 500 metros cúbicos), de VIRGEN de la PEÑA (que pasa de 200 a 1.500 metros cúbicos), y de CABEZON (5.000 metros cúbicos), junto a los actuales de ASOMADA (1.500 metros cúbicos), SOLAPEÑA (500 metros cúbicos) y CABRUJA (250 metros cúbicos).

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

los objetivos

La descripción del modelo territorial por el que ha optado el **PG.CBZ** conlleva el planteamiento de una serie de objetivos básicos cuya consecución es prioritaria en la gestión y desarrollo del mismo, objetivos, por otra parte, cuya importancia viene avalada por la búsqueda de la imagen precisa de lo que **CABEZON de la SAL** ha de representar en su entorno a partir de unos criterios claros que sirvan para concretar las intenciones más generales que siempre están en el origen de una revisión de planeamiento municipal.

Así, pues, la definición de los objetivos que este **PG.CBZ.v14** se plantea como básicos para el término municipal de **CABEZON de la SAL** en la búsqueda de la estructuración conceptual del mismo y de la necesidad de entender el papel que el municipio ha de hacer valer en un territorio sobre el que ya se ha comentado su potente influencia, pasa por la siguiente enumeración de los mismos, sin que en ningún caso el orden de relación suponga prevalencia de unos objetivos sobre otros.

primero máxima integración de los distintos núcleos que conforman el municipio en cuanto a la consecución de una imagen general de unidad a pesar de las especiales características y rasgos de cada uno de ellos, cuyo respeto más estricto se considera, por otro lado también, como de importancia capital. Todo ello pese a las distintas situaciones que pueden representar dentro del conjunto las tres zonas en las que puede "dividirse" el ayuntamiento y que serían, por un lado, los barrios de **BUSTABLADO** y **DUÑA**, como los de carácter más rural, tranquilo y distante, por otro, la zona de **CASAR**, **PERIEDO**, **CABROJO** y **VIRGEN de la PEÑA**, en la misma zona llana, y, finalmente, la mayor aglomeración de **CABEZON de la SAL**, **VERNEJO**. **ONTORIA**, **CARREJO** y **SANTIBAÑEZ**, como la segunda zona de vega, en la que se reúne la mayor densidad demográfica y de servicios de todo el municipio.

segundo definición del modelo territorial que responda tanto a la realidad existente del municipio en cuanto a sus potencialidades más características y de valor como a la máxima integración que ha de lograr **CABEZON de la SAL** en CANTABRIA como cabecera comarcal de un ámbito de gran importancia territorial por sus capacidades turísticas y naturales. A ello contribuirá de forma notable la situación de la villa respecto a las comunicaciones del norte de ESPAÑA, enlazada directamente con la autovía A.8 del Cantábrico y con el ferrocarril de Las líneas de la red de ancho métrico (**RAM**) atravesando también el término municipal, así como su proximidad a la costa y, sobre todo, a los valles interiores de la reserva del Saja y del Nansa.

tercero mantenimiento y refuerzo de los valores patrimoniales indudables con que cuenta el municipio tanto en lo referente al medioambiente y al paisaje como en lo relativo a su tejido arquitectónico y urbanístico. Los núcleos de **CARREJO** y **SANTIBAÑEZ** son, sin duda, merecedores de su declaración como bienes de interés cultural (BIC) en su conjunto, como reconocimiento al valor de su trama urbana y, también, al de su patrimonio edificado, con ejemplos arquitectónicos de arquitectura vernácula de valor más que sobresaliente en ambos barrios, como la casa-palacio de los Haces en **CARREJO** o el palacio de **SANTIBAÑEZ**, ambos con cinco arcos en su planta baja y con impresionantes fachadas clasicistas. Eso en lo referente a los conjuntos más destacados, pero sin olvidar tampoco la arquitectura de edificios como el palacio neoclásico de la Bodega, la casona de la Fundación "Jesús de MONASTERIO" u otros edificios representativos de arquitecturas singulares.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

cuarto potenciación de la actividad industrial del municipio, basada en una ubicación excelente en las relaciones de la cornisa cantábrica entre el PAIS VASCO, CANTABRIA y ASTURIAS, con una estupenda red viaria (autovía A.8) y ferroviaria (Las líneas de la red de ancho métrico (**RAM**)), con una alta densidad de polígonos industriales, reforzada por la previsión que este **PG.CABEZON** en cuanto a nuevas zonas productivas y, sobre todo, con industrias ya instaladas desde hace años que sirven de elementos dinamizadores

quinto mejora de las dotaciones existentes con la creación, principalmente, de nuevos espacios públicos y de relación, bien aprovechando las zonas de ribera en su carácter de LIC para consolidar la presencia de recorridos lineales de ocio vinculados al discurrir del río Saja, bien generando en pequeñas actuaciones puntuales y concretas dentro del tejido urbano de los distintos barrios nuevos ámbitos más abiertos, plazas o lugares de estancia que sirvan de referencia a la población. El nivel de equipamientos deberá reforzarse también en cuanto a las instituciones de uso público e interés social en todos los campos dotacionales, tanto educativo o cultural, como sanitario, asistencial o de ocio.

sexto adaptación del planeamiento a la ley **LOT.2/01** y sus modificaciones posteriores, con todo lo que ello supone en cuanto a mejora de aspectos tan primordiales como la protección del medioambiente, los recursos naturales, los entornos culturales (tramas urbanas y arquitectura y recorridos de interés) y el medio rural, o los previstos avances en cuanto a exigencia de dotaciones y de espacios libres. Es de suponer que la gestión municipal en materia urbanística sufrirá también cambios que se presumen favorables, con el sistema de actuación a través de unidades de ejecución que propiciará la obtención de cesiones de aprovechamiento y también de sistemas locales

septimo ordenación del tráfico interior en la zona de la vega de **CABEZON de la SAL** partiendo del eje que constituye la carretera autonómica CA.180, dando respuesta a los problemas generados por la ausencia de viario alternativo al mismo.

octavo consecución de una imagen exterior atractiva para el visitante o para un futuro residente a partir de la consolidación del municipio y, especialmente, del conjunto urbano formado por **CABEZON de la SAL** y **CARREJO**, en su vertiente de núcleo de servicios y de calidad residencial que acreciente sus facetas de reclamo para posibles residentes provenientes de otros ámbitos cercanos.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

los criterios

El presente **PG.CBZ** se plantea la consecución de los objetivos esbozados en el apartado anterior mediante la aplicación de los mecanismos legales que vengan al caso en cada circunstancia específica así como también por la instrumentación de una serie de criterios de intervención que abarcan un amplio espectro de cuestiones, desde las más meramente físicas y ambientales hasta las relacionadas con temas de gestión municipal y de recursos, sin olvidar, obviamente, aspectos relacionados con la ordenanza, los núcleos o la caracterización externa del término municipal.

Sin pretender que la enumeración sea exhaustiva ni posiblemente completa pero en un esfuerzo ordenado por plasmar esa amplia gama de consideraciones necesarias relativas a propuestas de actuación sobre lo ya existente, se considera que, dentro del **PG.CBZ**, los criterios cuya integración en el mismo son innegociables son los siguientes:

1 **accesibilidad externa**, considerado como un factor primordial a la hora de plantearse el conocimiento de un territorio. Sin duda la facilidad de acceso al municipio es, en estos momentos, una batalla ganada por parte de **CABEZON de la SAL** que, con las obras actualmente en marcha de la autovía A.8 del Cantábrico y su paso por el municipio, ha conseguido situarse en situación preeminente dentro de su ámbito territorial gracias a ese doble enlace con la misma y a lo que supone en cuanto al acercamiento a los dos núcleos más poblados de CANTABRIA, a saber, TORRELAVEGA y el ámbito supramunicipal de la bahía de SANTANDER, articulados todos en torno al eje diagonal que constituye el trazado de la mencionada autovía. Como factor añadido hay que señalar el buen nivel de servicio que proporciona, además, el trazado ferroviario de Las líneas de la red de ancho métrico (**RAM**), que atraviesa también el municipio

2 **accesibilidad interna** plasmada en la mejora de la red de comunicaciones interiores entre los distintos barrios del municipio, como forma de facilitar los accesos entre núcleos en las adecuadas condiciones de calidad y seguridad, garantizando, además, el respeto a la idiosincrasia propia de cada uno de los barrios con un dimensionado de la red que no caiga en el equívoco de considerar que la sección viaria más ancha es la mejor, fuera de cualquier otro criterio integrador

3 **diseño pormenorizado** de las nuevas implantaciones que se aborda desde una óptica integradora en la que se definen de forma expresa las ubicaciones y situación de las intervenciones de nueva planta. La propuesta de diseño abarca también la actuación sobre las tipologías, la volumetría, los materiales, los tipos de cierres de parcela, la relación con las parcelas colindantes, la ocupación de las fincas y, en fin, sobre el tipo de trama característica y todos aquellos elementos que son fundamentales a la hora de definir un modelo de intervención sobre el territorio

4 **nuevas dotaciones** al municipio, de acuerdo con los estándares urbanísticos de planeamiento municipal de aplicación directa contenidos en el capítulo III del Título I de la **LOT.2/01**, con los requerimientos de sistemas generales de espacios libres y equipamientos requeridos, a razón de una superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados de previsión de suelo para cada uno de ellos por habitante, con independencia, claro está, de los sistemas locales que vayan obteniéndose en el desarrollo de las unidades de actuación y de los suelos urbanizables. La localización de estos sistemas generales se procurará que sea lo más homogénea posible con el supuesto ineludible de conseguir la máxima accesibilidad posible a todos ellos para el conjunto de la población

5 **suelo urbano**, delimitado de acuerdo con los nuevos criterios de la **LOT.2/01**, con las categorías de consolidado y de núcleo tradicional, en una extensión suficiente y holgada

CVE-2020-6811

para permitir el mejor desarrollo urbanístico del municipio, lo que no tiene que coincidir, ni debe, con un crecimiento indiscriminado de todos los barrios y núcleos. Antes al contrario, la protección que se pretende de aquellas zonas más caracterizadas del municipio, en las que se está planteando su delimitación como BIC, al amparo de la **LPC.11/98** o, cuando menos, su afección por una ordenanza que garantice el mantenimiento de sus características en cuanto a trama urbana y tejido edificado, desemboca de forma palmaria en la búsqueda de ampliaciones de suelo que respondan al modelo tradicional de estos barrios, con una morfología marcadamente alveolar en su trama urbana y viaria, cuya prolongación se pretende a la hora de establecer las pautas de futuros desarrollos residenciales en los mismos, dentro, eso sí, de unos parámetros que pretenden favorecer como prioritarias las actuaciones de rehabilitación y reforma (ya sea por adosamiento, elevación o ampliación) a través de una ordenanza que, en estos casos, partirá de una edificabilidad congelada para permitir exclusivamente esas pequeñas operaciones de sutura y reforma interior. Se trata de un ejemplo particularizado para un tipo de asentamiento muy concreto pero que sirve para ilustrar la sistemática seguida para el mejor entendimiento de los procesos de desarrollo de cada núcleo analizado y la adaptación del urbanismo futuro a la lógica más propia de cada lugar. En todo caso, el mantenimiento del parcelario actual, sin romper su presencia y utilizándolo como base de partida incuestionable, se configura como uno de los elementos básicos de la propuesta de este **PG.CBZ**. Las aperturas de viario necesarias para establecer las mejores relaciones entre los nuevos suelos y los existentes vienen ya determinadas desde el propio **PG.CBZ** en la búsqueda de definir una vialidad integradora para todos los barrios

En cualquier caso, y como una característica que se considera ciertamente de interés dentro del proceso de redacción de un planeamiento, es el del diseño pormenorizado que se propone como ordenación vinculante de muchas de las zonas de suelo urbano y urbanizable delimitado, con lo que supone de configuración de la imagen definitiva de un municipio más allá de la fácil opción de no fijar más que parámetros urbanísticos que, en el caso de mucos planeamientos municipales, se han demostrado incoherentes en algunos de sus términos, dando lugar a propuestas de vivienda totalmente fuera de la realidad del mercado y de otro tipo de circunstancias de difícil interpretación en la práctica habitual. La definición exacta de las propuestas arquitectónicas permite, por un lado, comprobar la idoneidad física de la ordenación prevista y, por otro, definir parámetros urbanísticos reales y coherentes entre densidad, edificabilidad, cesiones, alturas o vialidad

6 **suelo urbanizable** para uso residencial y para uso productivo en las condiciones fijadas por los artículos 103 y 104 de la **LOT.2/01** por estar considerados como susceptibles de su transformación en suelo urbano a partir de un proceso de urbanización y ordenación con el objeto de completar las tramas urbanas de forma racional. Se propone, también en estos casos, una ordenación detallada de los mismos en cuanto a su vialidad principal, sus conexiones con las infraestructuras existentes o la situación de espacios libres y equipamientos de uso público. Se trata de una clase de suelo generadora de cesiones, tanto de suelo como de aprovechamientos, que, a la luz de la nueva **LOT.2/01**, va a permitir, además, al Ayuntamiento de **CABEZON de la SAL** la obtención de terrenos para la promoción de vivienda sometidas a algún régimen de protección oficial. El suelo urbanizable se delimita para uso residencial en el entorno de la villa de **CABEZON de la SAL** y también en el gran vacío entre **VERNEJO** y **ONTORIA** situado en el interior de la gran manzana que definen las carreteras autonómicas CA.813 y CA.812, así como en algunas actuaciones muy concretas en **CABROJO** y **CASAR**.

7 **suelo rústico** de especial protección y de protección ordinaria, de acuerdo con lo contenido en los artículos 108 y 109 de la **LOT.2/01** y así delimitados en razón de sus características sustantivas y de la necesidad de preservarlos de un proceso urbanizador propio de zona urbanas. El amplio espectro normativo que genera situaciones de

CVE-2020-6811

protección específica, así como las propias cualidades y calidades de los suelos rústicos del municipio, darán lugar a diversas calificaciones de protección que permitirán el mantenimiento de amplias zonas del término municipal en toda su potencia natural y medioambiental (surcada a veces por los grandes proyectos de infraestructuras ya ejecutados sobre el territorio) que, a su vez, garantizará la conservación del entorno de **CABEZON de la SAL** en sus adecuados parámetros de protección. La aprobación de la **LOT.3/12** ha abierto, además, importantes posibilidades para los suelos urbanos sin protección (de protección ordinaria en este **PG.CBZ**) ya que los situados a menos de doscientos metros de los suelos urbanos tendrán la posibilidad de ser soportes de la edificación de vivienda unifamiliar aislada en parcelas de más de dos mil (2.000) metros cuadrados. Además, la futura redacción del **Catálogo de Edificios en Suelo Rústico** del municipio permitirá la generación de un listado de edificios de interés arquitectónico y patrimonial sobre los que será posible la actuación rehabilitadora con márgenes para el aumento de superficie de los mismos, siendo posible la integración de usos residenciales y de turismo y ocio rural, entre otros

8 **la protección de los riesgos geológicos** presentes en el municipio pero que no había sido puesta de relieve de forma expresa hasta que en el último momento de la tramitación del **PG.CBZ.v14** el propio IGME pudo disponer de una cartografía de procesos activos en el municipio que, finalmente y como no podía ser de otra manera, se ha incorporado al documento urbanístico del Plan mediante las determinaciones contenidas en el **APENDICE** a la **MA.CBZ** y la adecuación posterior del **PG.CBZ.v14**, con lo que el municipio deberá obrar para conseguir la realización de un estudio geológico de calado que sirva para fijar, en la escala más propia de los desarrollos urbanísticos, la incidencia real de lo que hasta ahora no es sino una delimitación a escala 1:25000 de la detección de procesos activos en grandes ámbitos, de manera que los suelos de toda clasificación afectados por esas grandes bolsas pueden ser desarrollados considerando ya la incidencia más real de estas suposiciones actuales que el Plan se ha encargado de trasladar al apartado normativo obligatorio como instrumento que es de prevención (al menos en este aspecto en que no se dispone de información suficiente más que para trabajar en el campo de la presunción de riesgos)

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

el modelo territorial: las propuestas del PG.CBZ

El **PG.CBZ** presenta varias propuestas novedosas dentro de la concepción estratégica del municipio en su ámbito de influencia supramunicipal que se aportan como elementos estructurantes del territorio y generadores del resto de las decisiones posteriores en cuanto a clasificación del suelo y a definición del modelo por el que se ha optado como válido para el planeamiento urbanístico que se pretende adoptar en **CABEZON de la SAL**.

El modelo territorial que se define para **CABEZON de la SAL** parte del respeto a su estructura de barrios intentando que recobren su jerarquía perdida ante el desordenado crecimiento que a lo largo de los ejes viarios ha tenido lugar en los últimos años, pero sin olvidar una de las variables principales que no es otra que la de la capitalidad sobre un amplio territorio que, al sur de la provincia, está estrechamente vinculado a **CABEZON de la SAL**. Esta condición irrefutable de cabecera de una amplia comarca a la que surte de servicios, comercios, instalaciones y, también, de residencia, como paso previo a la mayor concentración de TORRELAVEGA (demasiado densa, quizá), hace que la interpretación del papel que ha de jugar **CABEZON de la SAL** dentro de su ámbito de influencia deba definirse con la voluntad clara de asumir esa circunstancia y de potenciarla aún más, si cabe, ya que podría llegar a hablarse, incluso, de un posible trasvase de población desde la propia ciudad del Besaya buscando una mayor calidad ambiental, un gran nivel de equipamientos y servicios y, sobre todo, una menor densificación urbana de la villa.

En cuanto a la plasmación en el documento del Plan del nuevo modelo que se pretende para el municipio de Cabezón, se destacan las siguientes **propuestas:**

la red viaria

Un aspecto a destacar en la definición del modelo territorial tiene relación con la articulación del término municipal con el resto de la CANTABRIA a través de sus comunicaciones. En este sentido, la potencia del eje que hasta ahora constituía el trazado de la carretera nacional N.634, que atraviesa el municipio de este a oeste, y que ahora está representado por la autovía A.8 del Cantábrico, que tiene dos enlaces en el municipio, constituye, sin duda, el factor dominante en lo que a la estructuración territorial se refiere.

Como cabecera de una comarca interesantísima como es la del valle del río Saja, o lo que es lo mismo, la de los territorios cabuérnigos, **CABEZON de la SAL**, hasta hace poco enlazado débilmente con TORRELAVEGA, refuerza sus vínculos de forma indisoluble no sólo con la ciudad del Besaya sino con la propia SANTANDER, y se incardina de manera definitiva en el eje de desarrollo diagonal que parte de la capital autonómica y termina en la villa cabezonense.

Este eje enriquecerá las relaciones de **CABEZON** con la zona más industrial de CANTABRIA mientras que, al noroeste, las mismas mejoras en la vialidad autonómica y nacional van a favorecer la aproximación del municipio a la costa, tanto hacia COMILLAS (carretera autonómica CA.135 por UDIAS) como hacia SAN VICENTE de la BARQUERA (por la misma autovía). El tercer elemento a señalar es el enlace con los ya mencionados valles cabuérnigos, al sur, por la carretera autonómica CA.180, si bien su travesía por el casco urbano de la villa de Cabezón, ha generado los problemas ya descritos en apartados anteriores.

Para paliarlos se propone la creación de una nueva arteria municipal de distribución longitudinal en dirección Sur-Norte apoyándose sobre el trazado del vial que ahora discurre como borde este del suelo urbano en su límite con la mies (suelo rústico), vial que no se comunicará transversalmente con la CA.180 más que, a lo sumo, a partir

CVE-2020-6811

de diversas vías de carácter peatonal que, partiendo de la primera, al sur de la Escuela de Capacitación Agraria y continuando por otras a la altura del centro de El Concejero y de la parte norte de Domañanes, constituirán un verdadero aliviadero a la actual calle principal de esta zona del pueblo.

De hecho, la intención primordial es que esta nueva vialidad se convierta en la principal comunicación entre la zona de CARREJO y Sur de CABEZON, con el resto de núcleos, por un lado, y con el centro de Cabezón y la N-634 a través del nuevo paso bajo la vía del ferrocarril que se proyecta cerca de la actual estación, considerando al nuevo viario como Sistema General cuya adquisición se realizará bien a través de las cesiones obligadas en las Unidades de Actuación a las que se les adscribe, o bien a través de la expropiación directa.

Con esta solución se da una alternativa viable para diversificar los tráficos interiores, suprimir el paso a nivel de la Estación, y evitar el paso de tráfico continuo por el centro de CARREJO. En este punto, es de interés señalar también la posibilidad de optar a la consideración del tramo urbano que enlaza CARREJO con CABEZON de la SAL como **travesía** a los efectos de la normativa autonómica sobre carreteras, lo que podría extenderse también a las dos carreteras autonómicas que pasan por los barrios de VERNEJO y ONTORIA.

Similar criterio se utiliza en el resto de los núcleos atravesados por vías comarcales, proponiendo un cambio de pavimento radical, eliminando la distinción aceras-calzada, adoptando firmes continuos de adoquín o similar que manifiesten con claridad el ingreso del automóvil en zona de peatones, si bien estas propuestas deberán someterse en su momento al informe del organismo competente en materia de Carreteras en CANTABRIA si, finalmente, no se concreta la cesión de las mismas o su consideración como travesías afectas a la decisión municipal sobre urbanización.

Las tramas urbanas más características seguirán manteniendo su estructura de calles relativamente estrechas, sin aceras y con altos muros de piedra como apuesta clara a favor de los elementos de carácter propios de dichos núcleos, entre los que, sin duda, se encuentran las características tradicionales de calles y tapias.

Por último se recoge como suelo de reserva (sistema general en suelo rústico), el trazado genérico aprobado en su día por la Consejería de Obras Públicas para el nuevo enlace entre la autovía y la CA.180, que, como ya se ha dicho, tiene carácter vinculante para el **PG.CBZ**.

el patrimonio

Como factor complementario a ese respeto a la estructura tradicional del territorio y sus conjuntos edificados, se incorpora también la protección del patrimonio cultural en todas sus manifestaciones, siendo la más fácilmente perceptible la de las edificaciones o conjuntos edificados merecedores de su inclusión dentro de un Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales y en este aspecto el municipio de **CABEZON de la SAL** es rico en ejemplos de arquitectura y de trazados urbanos capaces de acreditar esos merecimientos.

Este Catálogo del patrimonio edificado se completa con elementos arqueológicos (yacimientos, arqueología industrial...), singulares (fuentes, portaladas…) o naturales (árboles, jardines...), cuyo valor propio les hace merecedores de un grado de protección.

Así mismo, no es posible obviar la calidad como entorno cultural de varios de los barrios del municipio, cuales son especialmente **CARREJO**, **SANTIBAÑEZ** y, en menor

CVE-2020-6811

medida, **PERIEDO**, barrios sobre los que no sería desdeñable la solicitud de su declaración como bienes de interés cultural (BIC) de acuerdo con la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA (en adelante **LPC.11/98**) para la protección tanto de sus tramas urbanas como de su patrimonio arquitectónico y construido. Se establecería así el mejor régimen de protección posible, en concordancia también con lo contenido en el artículo 33 de la Ley de CANTABRIA 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de CANTABRIA (en adelante **LOT.2/01**). No obstante, y a modo de simple referencia hay que señalar que un colectivo local de **PERIEDO** ha solicitado esa opción a la Consejería de Cultura del Gobierno de CANTABRIA, sin que dicha solicitud cuente aun con una respuesta conocida.

Como propuesta del **PG.CBZ**, se plantea la consideración como, "**zonas de rehabilitación prioritaria**", a los barrios de **SANTIBÁÑEZ, CARREJO, VERNEJO, ONTORIA, CASAR** y **PERIEDO**, con la finalidad de poder acogerse a los posibles beneficios que se recojan en sucesivos Planes de Vivienda ya estatales ya regionales.

el paisaje

Otro elemento de notable interés en definición del modelo territorial es el paisaje natural del municipio, caracterizado por elementos singulares como son el río Saja, que define el borde sureste del mismo, o los montes que determinan la imagen municipal en sus límites norte y oeste. Todo este potente paisaje define claramente las características ambientales de un municipio en el que la simple visión del plano de gran escala da a entender la indudable importancia del medio natural, tanto en los valles como en las alturas. La protección del paisaje, establecida de forma normativa en el artículo 34 de la **LOT.2/01**, se constituye de forma ineludible en un factor primordial dentro del **PG.CBZ** en cuanto a la posterior delimitación de las distintas clases de suelo y de los criterios para la especial protección de los clasificados como rústicos.

El territorio municipal de **CABEZON de la SAL** presenta dos zonas de llanura en sus partes más bajas topográficamente, junto al cauce del río Saja, que son las que aglutinan los núcleos de población, excepción hecha de **BUSTABLADO** y de **DUÑA**, y que son también las que requieren unos criterios más definidos en cuanto a protección del paisaje se refiere por la dificultad que entraña la delimitación exacta de las zonas protegibles en este tipo de ámbitos. Se entra así de lleno en el ámbito de influencia de la Directiva 92/43/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y la fauna silvestres, orientada a garantizar la biodiversidad mediante la creación de una red ecológica europea coherente de zonas especiales de conservación denominada NATURA 2000, dentro de la cual ocupan un lugar destacado los denominados LIC, o lugares de importancia comunitaria, actualmente en fase de definición por los países de la Unión Europea a través de las Consejerías competentes de las distintas Comunidades Autónomas, y que son aquellos que contribuyen de forma apreciable a mantener o restablecer un tipo de hábitat natural o una especie de las consideradas de interés comunitario en un estado de conservación favorable. En este marco comunitario, el artículo 10 de dicha Directiva 92/43/CEE establece lo siguiente:

> Cuando lo consideren necesario, los Estados miembros, en el marco de sus políticas nacionales de ordenación del territorio y de desarrollo y, especialmente, para mejorar la coherencia ecológica de la red Natura 2000, se esforzarán por fomentar la gestión de los elementos del paisaje que revistan primordial importancia para la fauna y la flora silvestres. Se trata de aquellos elementos que, por su estructura lineal y continua (como los ríos con sus correspondientes riberas o los sistemas tradicionales de deslinde de los campos), o por su papel de puntos de enlace

CVE-2020-6811

(como los estanques o los sotos) resultan esenciales para la migración la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres.

Así, se incide de forma directa en el sistema hidrológico de superficie, incluido dentro del Anexo I de la Directiva en el apartado de Hábitats de Agua Dulce, relativo a Agua corriente, identificado como las partes de cursos de agua de dinámica natural y seminatural (lechos menores, medianos y mayores) en los que la calidad del agua no presente alteraciones significativas. En el caso del municipio de **CABEZON de la SAL** quedan afectados el río Saja y sus afluentes, así como el sistema de arroyos y cauces menores, que habrán de ser delimitados como el LIC correspondiente, con una afección expresa sus riberas en una franja en cada margen de una anchura mínima de veinticinco (25) metros. Este mecanismo protector genera, en todo el límite sureste del municipio, la aparición de un sistema fluvial de espacios libres protegidos por sus propias características naturales con la más que segura clasificación de los mismos como suelo rústico de especial protección en torno a los cuales se propone la creación de recorridos para peatones o para ciclistas que puedan acercar al conjunto de la población a esas márgenes del río Saja para el disfrute de las significadas calidades ambientales de dicho ámbito y que, así mismo, den lugar a unos espacios libres de uso público que contribuyan a la definición del carácter del municipio en cuanto a su riqueza medioambiental.

Por otro lado se establece una categoría específica de suelo rústico de especial protección paisajística, en el que se incluyen todos aquellos suelos a los que se les a atribuido un especial valor visual y ambiental, dentro del medio territorial en el que se emplazan y se recoge en diferentes apartados de la normativa, criterios de protección de elementos tradicionales conformadores del paisaje construido existente, tales como cercas de piedra y caminos.

los nuevos crecimientos

Se propone la colmatación de los vacíos urbanos como opción primera de ocupación de nuevos suelos frente a la ampliación por extensión perimetral sobre los ya existentes en cuanto a la definición de nuevos suelos urbanizables, destacando grandes operaciones como la del gran sector de suelo urbanizable en las mieses entre **VERNEJO** y **ONTORIA** y entre las carreteras autonómicas CA.812 y CA.813 o también la del sector en la zona del molino de chocolate, que continuará la trama urbana del antiguo Plan Parcial de Domañanes. Se trata, en cualquier caso, de una opción en el diseño de los nuevos crecimientos que favorece la ocupación de espacios vacantes entre suelos urbanos ya delimitados y que, por tanto, favorece también la consolidación de las redes de infraestructuras y servicios a menor coste que lo que puede suponer la generación *ex novo* de nuevos asentamientos más allá de los ya consolidados.

el suelo urbano

1 Se pretende consolidar la delimitación existente de los núcleos y barrios del término municipal en cuanto a los suelos urbanos, con ampliaciones muy controladas en suelo urbano consolidado, que se limitan prácticamente a los núcleos de **CASAR** (ampliando su perímetro actual hacia el este) y a la zona de mies entre **VERNEJO** y **ONTORIA**, así como puntuales actuaciones sobre el parcelario existente para ajustar las delimitaciones preexistentes y alguna que otra incorporación lineal en torno a aquellos viales que cuentan con la dotación de servicios e infraestructuras suficiente para permitir este tipo de ampliación o que, en su defecto, se encuentren en bolsas de suelo en las que se ha producido ya la consolidación por la edificación en más de la mitad de su superficie.

2 Los entornos inmediatos de los barrios considerados más importantes en cuanto a su patrimonio cultural, tanto en lo referente a su trama urbana como en su tejido

CVE-2020-6811

edificado, se han tratado de forma diferenciada, con una ordenanza que permitirá el trato específico de esos entornos con criterios estrictos en cuanto a materiales, tipologías, volumetrías, relaciones parcelarias y entre edificaciones, que permitan el mantenimiento y la protección de la imagen urbana que pretende preservarse.

3 El presente **PG.CBZ** no plantea en su documento la delimitación de suelo urbano no consolidado dadas las características de los barrios y de sus espacios, bastante colmatados en las zonas en que las redes de servicios están presentes (suelos urbanos consolidados) y, por ello, todos los sectores para nuevas actuaciones se han clasificado como suelo urbanizable delimitado aportando en buena parte de ellos el diseño formal de las mismas.

el suelo urbanizable

1 Se pretende crear una continuidad morfológica y tipológica entre las áreas urbanas y las zonas de suelo urbanizable con la que, una vez finalizados los procesos de urbanización y edificación de estas últimas, no exista solución de continuidad alguna entre ellas y la relación urbana sea perfecta

2 La transición entre el suelo urbano y el urbanizable se producirá a través del diseño contenido en este **PG.CBZ** de la vialidad más adecuada y de la adopción de las tipologías más acordes con el entorno urbano inmediato como mecanismo para conseguir la integración paulatina de los tejidos aún no urbanizados dentro de las tramas urbanas ya existentes

3 Suelos clasificados por las **NS.CBZ** como aptos para urbanizar se clasifican ahora como urbanizables dándoels continuidad, con un proceso de gestión completo, y se sitúan principalmente en el entorno de la actual CA.180 frente al Plan Parcial del Concejero y hasta **CARREJO**.

4 La propuesta de delimitación del suelo urbanizable de carácter residencial se centra principalmente en la villa de **CABEZON de la SAL**, en la parte norte de las vías (habiéndose abandonado opciones previas debido a problemas con la inundabilidad detectados por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en las fases últimas de redacción de este documento del **PG.CBZ.2013**, como las zonas de Las SALINAS o La ESPINA), así como también se concreta en el gran vacío existente entre los núcleos del propio **VERNEJO** y de **ONTORIA**, una zona con un avanzado estado de desarrollo de carácter unifamiliar por la vía de actuaciones individuales que hasta ahora no han generado demasiados beneficios para la configuración urbana de ese entorno, y sobre la que se pretende una ordenación que integre todo el ámbito dentro de una trama que permita la continuidad de los viarios y de las infraestructuras urbanas

5 Las cesiones establecidas por la legislación vigente en cuanto a reservas de suelo para equipamientos y aprovechamientos se configuran en importante elemento de gestión que ha de incidir favorablemente en la recepción por el municipio de las plusvalías generadas por la acción urbanizadora. Así mismo, y de acuerdo con la **LOT.2/01**, la obligación de destinar viviendas a algún régimen de protección oficial (el veinticinco por ciento, al menos, de la superficie destinada a usos residenciales) permitirá un tipo de actuación que, sin duda, influirá favorablemente sobre el mercado del suelo y de la vivienda en el municipio

6 Con respeto al documento de la primera aprobación inicial, se han generado nuevos suelos urbanizables, entre los cuales, el de **SANTA LUCIA** y los de **EL TRAVIESO** y **CRUZ ROJA** se recuperan respecto a documentos anteriores, pero asumiendo, en el caso de los dos últimos, la existencia de expectativas recientes para su puesta en ejecución, si bien, deberán contar con unos desarrollos especialmente ajustados a sus necesidades en cuanto a los requerimientos en cuestiones ambientales y por motivo de los más que posibles y fundados riesgos geológicos de la zona

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

7 Respecto a los suelos urbanizables de uso productivo, se generan nuevas zonas destinadas a polígonos industriales que consolidarán la demanda posible en el municipio, con ubicaciones diversas en aquellas zonas en las que se dan las mejores condiciones de implantación por topografía y por relación con los nudos de comunicación, en este caso el suelo industrial en la zona de Las Navas y hasta la empresa CERAMICAS de CABEZON, y la zona de nueva implantación en **CABROJO** a continuación de la estación de servicio hacia el nordeste y hasta alcanzar el límite que constituirá el nuevo vial que servirá para la supresión del paso a nivel con el ferrocarril en este barrio.

la protección del suelo rustico

1 Se pretende establecer, en el suelo rústico, el sistema necesario para generar el nivel de protección máximo para cada una de las calificaciones de suelo que en él se han definido en función de los requerimientos de la **LOT.2/01**.

2 El suelo rústico de especial protección agrícola se localiza, por un lado, en todos aquellos suelos que han sido objeto de los trabajos de la concentración parcelaria, habiendo creado sobre ellos, pues, una agrupación de la propiedad tendente a la mejor explotación agropecuaria de los mismos, por lo que se entiende que la inversión pública habida justifica la vocación agroganadera de ese territorio así protegido y se constituye en elemento casi objetivo de clasificación de suelo. Todo ello, por supuesto, excepto en aquellos casos en que ya sea la proximidad a núcleos urbanos ya sea el proceso de extensión de la trama urbana hacen necesaria la inclusión de los mismos dentro del suelo urbano o urbanizable en orden a su incorporación a los procesos de desarrollo urbano. Por otro lado, se han clasificado también en esta categoría aquellos suelos sobre los que ya existen en la actualidad actividades de tipo agropecuario en desarrollo o, en todo caso, sirven de soporte a ese tipo de actividad. Se trabaja, además, con un concepto clasificatorio de carácter global en cuanto a entidades territoriales completas, como, en este caso, constituyen las distintas mieses del municipio, y así, tanto la mies de **ONTORIA** como las de **VERNEJO**, **CARREJO** o **PERIEDO**, se tratan de forma unitaria desde los límites físicos más claros que en ellas están ya presentes (caminos, regatos, parcelario...) o que surgen ahora como resultado de la nueva ordenación viaria del municipio

3 El suelo rústico de especial protección del dominio público se define en función de los distintos tipos de dominio público que se establecen en el municipio (por carreteras, por ferrocarriles o por cauces fluviales), fijando para cada tipo los límites específicos de actuación en relación con el carácter del mismo.

4 El suelo rústico de especial protección forestal se fija a partir del conocimiento más próximo del territorio, haciéndolo coincidir con las actuales manchas arbóreas del municipio y englobando también las zonas más inmediatas similares. En todo caso, el régimen de interrelación de usos entre la protección agrícola y la forestal hace que los límites de uno y otro pudieran ser difuminados sin problema.

5 El suelo rústico de especial protección minera se vincula de forma específica a las actuales zonas de extracciones existentes, relacionadas ambas con la empresa local CERAMICAS de CABEZON, no siendo previsible en este momento la incorporación de nuevos suelos de este tipo, aunque el progresivo aumento de cuadrículas aprobadas por el organismo correspondiente podría dar lugar a la ampliación de estas delimitaciones.

6 El suelo rústico de especial protección paisajística se delimita a partir de las conclusiones del estudio de impacto ambiental (en adelante (**EIA**) en cuanto a la determinación de las cuencas visuales dignas de este tipo de protección y, de forma prioritaria, se localizan en las partes altas de las principales elevaciones montañosas del municipio, como forma de salvaguardar los límites del perfil

CVE-2020-6811

aéreo municipal de todo tipo de actuaciones que pudieran deformarlo.

7 El suelo rústico de protección ordinaria se ha definido a modo de gran bolsa de contención de los núcleos edificados de forma que se conforman en los ámbitos más inmediatos al suelo urbano en los que se entiende necesaria la preservación de los mismos de los procesos urbanizadores propios de los medios urbanos pero no se dan unas condiciones específicas de especial protección de las anteriores categorías. Sí se considera sobre ellos, no obstante, la necesidad de hacer la transición entre el suelo urbano y el rústico de especial protección, con lo cual se fijan unas limitaciones de uso importantes pero no se restringe al cien por cien la capacidad del suelo, buscando la posibilidad de encauzar formas de ocupación del territorio no urbanas que estén de acuerdo con las políticas más actuales de desarrollo sostenible, esto es, de convivencia entre el uso del suelo actual y la preservación para el futuro de los valores del mismo, todo ello potenciado, además, por la más reciente tendencia normativa de favorecer las construcciones aisladas de uso unifamiliar en el suelo rústico sin protección más próximo a los suelos clasificados como urbanos.

los nuevos equipamientos

La capitalidad comarcal implícita que antes se ha señalado para **CABEZON de la SAL** implica, lógicamente, la mejora y el aumento de los equipamientos públicos del municipio, y no sólo en el aspecto cuantitativo sino también en el cualitativo, factor de indudable importancia en la valoración que la población puede hacer del nivel de dotaciones municipal. La consolidación de los servicios existentes y la consecución de otros nuevos en edificios representativos y de calidad arquitectónica (con el referente cercano de las piscinas cubiertas en la zona de Domañanes), así como la mejor dotación de espacios libres de uso público y la mejora de las condiciones de tránsito y tráfico rodado en el casco más urbano de **CABEZON de la SAL** con la propuesta ya aprobada de reordenación del tráfico y de peatonalización del centro, no harán sino incidir en esa potenciación del carácter de capitalidad de la villa.

En aplicación de la **LOT.2/01**, cada sector de suelo urbanizable aporta una cesión de, al menos, 12 m2 de terreno por cada 100 m2 edificados de uso residencial para dotaciones de carácter local. En la propuesta del **PG.CBZ,** el estandar mínimo mencionado queda ampliamente superado, definiéndose gráficamente en cada una de las Unidades de Actuación el emplazamiento de estos equipamientos salvo en aquellos casos en los que se posibilita la monetarización de la cesión obligada para la adquisición por el Ayuntamiento de terrenos dotacionales agrupados y también señalados gráficamente por el Plan en cuanto a su ubicación.

CVE-2020-6811

los barrios

El análisis del municipio cabezonense ha de diferenciar varios ámbitos muy bien caracterizados como serían, por un lado, el importante núcleo constituido por la propia villa de **CABEZON de la SAL**, continuado por el eje que constituye el trazado de la carretera autonómica CA.180 hasta el puente de Santa Lucía en torno al que se articulan los barrios más caracterizados en sus rasgos arquitectónicos y de trama urbana como son **CARREJO** y **SANTIBAÑEZ**, y, por otro lado, el conjunto **VERNEJO** y **ONTORIA**, el enlace con la autovía y su influencia en los núcleos de **VIRGEN de la PEÑA** y **CABROJO**, los núcleos más tradicionales y menos transformados de **BUSTABLADO** y **DUÑA** y, finalmente, el conjunto de los barrios de **CASAR** y **PERIEDO**.

bustablado y duña

Estos dos barrios, muy próximos entre sí y con unas características similares en cuanto a implantación en el medio natural y territorial del municipio, se analizan de forma conjunta dada su condición de casi excepcionalidad respecto al resto del término, condición debida inicialmente a su ubicación en una zona alta del territorio, frente a la implantación en las vegas del resto de los núcleos, y finalmente a su propia idiosincrasia de enclaves en una zona que, de forma global, podría entenderse como un medio forestal. Ese carácter se traduce en la normativa en su clasificación como suelo **urbano de núcleo tradicional**, los dos únicos casos de todo el municipio.

La caracterización de singularidad que les otorga la implantación física, en las cotas más altas del municipio y con un acceso relativamente complejo desde la carretera nacional N.634 y a través de la carretera autonómica CA.371, de ONTORIA a BUSTABLADO, y de la CA.372, que constituye el acceso a **DUÑA** desde esta última, hace que los dos núcleos presenten un desarrollo muy limitado en los últimos años, no habiéndose producido en la práctica operaciones de nueva construcción sino, más bien, actuaciones concretas de rehabilitación, reforma y acondicionamiento de viviendas existentes.

El tejido urbano de **BUSTABLADO** se constituye mediante varias alineaciones de vivienda tradicional conformando un barrio de carácter lineal que, en torno a la calle principal, sitúa las alineaciones con orientaciones variadas. Por su parte, **DUÑA** presenta una estructura más "redonda", con un centro más definido y un orden menos lineal y más centrífugo. En este caso, además, es relevante la importancia de la dotación deportiva existente, muy bien integrada tanto en la propia estructura del barrio como en el entorno circundante.

En ambos barrios los crecimientos son muy limitados y están dentro del margen que permite la consideración del núcleo construido existente como consolidado por la edificación (un situación muy clara y no dudosa en ambos barrios), lo que permite esas pequeñas ampliaciones que se han planteado, alguna de ellas reforzada incluso, como en el caso de **BUSTABLADO**, por la existencia de licencias de obras ya concedidas hace unos años, por lo que la justificación de las limitadas ampliaciones del suelo urbano son en este caso evidentes por la propia morfología de ambos núcleos y por la citada consolidación de los mismos por la propia edificación existente.

En estos barrios la variación más importante respecto al planeamiento vigente hasta ahora es el cambio de calificación del suelo intermedio presente entre ambos, que pasa de ser no urbanizable de protección forestal a ser rústico de protección agrícola (**RPA**) dado que sus características así lo permiten, por tratarse de una extensión de suelo desarbolada casi totalmente y que perfectamente puede recibir esta nueva calificación dentro del marco que establece la **LOT.2/01** para el suelo rústico, e incluso se incorporan también unas zonas amplias como suelo rústico de protección ordinaria. De esta forma, además de la pequeña ampliación de suelo urbano que se produce en el extremo norte de **BUSTABLADO**, en

CVE-2020-6811

prolongación del actualmente existente y ya consolidado ampliamente por la edificación, se crea una zona de suelo rústico de protección ordinaria en el que podrán realizarse bien intervenciones vinculadas al medio agrario bien a la vivienda unifamiliar aislada en parcela grande (de acuerdo con la **LOT.3/12**) en la búsqueda de un tipo de entorno no urbano y compatible con las formas de ocupación del territorio más tradicional, como serían las que puedan plantearse en este ámbito. En todo caso, el desarrollo de estos entornos encontraría su garantía más adecuada en cuanto a sus formas de ocupación con la redacción de un Plan Especial del Suelo Rústico (**PE.SR**) que fuera acorde también con la citada **LOT.3/12** y con la **LOT.2/09** anterior.

CVE-2020-6811

casar

Este núcleo se sitúa en el extremo nordeste del municipio, en su límite con REOCIN y ALFOZ de LLOREDO, y está delimitado por los trazados del ferrocarril de Las líneas de la red de ancho métrico (**RAM**) del Cantábrico y de la carretera nacional N.634, ocupando también terrenos al sur de la misma.

El casco urbano más tradicional de **CASAR** tiene una estructura alveolar, con edificación básicamente unifamiliar en hileras o aislada en su propia parcela, con una malla viaria delimitada por cierres tradicionales de tapias de piedra, con cierta altura en algunos casos, contra los que, en la reciente urbanización del barrio, se ha llevado el asfaltado de las calles. Este tejido, tan característico de esta zona de CANTABRIA, es el que se pretende adoptar como modelo histórico a preservar dentro del concepto de protección del entorno cultural y de las tramas y conjuntos urbanos que la **LOT.2/01** establece en su articulado normativo. **CASAR** se constituirá, así, en esa zona histórica más inalterada de su casco urbano, en un entorno en el que se buscará la mayor integración posible de todas las nuevas actuaciones, tanto en la volumetría posible como en los materiales a emplear como en las formas de urbanización de las parcelas, todo ello estructurado a partir de una ordenanza de edificación que sirva para hacer valer estos criterios y objetivos de mantenimiento y conservación de entornos urbanos y arquitectónicos de este estilo.

Mención aparte requieren las zonas periféricas a este casco histórico más tradicional, en las que tanto la tipología de los edificios como las formas de urbanización han representado una profunda ruptura con el modelo tradicional, de mucho mayor valor, por cierto, que el nuevo modelo implantado en fechas más recientes, pero que, en todo caso, constituyen ya una invasión de hecho dentro del tejido del barrio y no cabe sino abarcar la ordenación completa del mismo con la intención de llegar a establecer una convivencia pacífica y sin estridencias entre ambas tipologías o modelos, y referida no ya a lo existente sino, sobre todo, a lo que en un futuro pueda llegar a edificarse dentro de los parámetros que la ordenanza de este nuevo **PG.CBZ** establezca para esas zonas de la periferia de **CASAR**, especialmente para rematar la zona oeste del pueblo.

Por el oeste se plantea una ampliación del suelo urbano a partir de un tipo de crecimiento en vivienda unifamiliar aislada en parcela de tamaño medio (en el entorno de los cinco carros de superficie), en una zona en la que ya la presencia y la influencia del modelo del casco tradicional ya no es tan evidente y en la que, por tanto, el crecimiento parcela a parcela con actuaciones de vivienda unifamiliar tras el desarrollo del ámbito como suelo urbanizable delimitado se busca como objetivo posible sin crear conflictos con la trama histórica, teniendo en cuenta, además, que se define de forma expresa una vialidad que ha de servir para ordenar ese posible crecimiento y que enlaza ya en la actualidad con el trazado de la carretera nacional N.634, un objetivo importante habida cuenta de la restricción completa de nuevos accesos que ha dejado traslucir la alegación del Ministerio de Fomento. Todo ello se articula mediante la definición de un sector de suelo urbanizable.

Al sur de la carretera nacional N.634 y en relación con el vial que conduce hacia el barrio de **PERIEDO**, existe ya otro núcleo mucho menos caracterizado que el de la parte norte, que se ha visto afectado recientemente por operaciones de promoción de vivienda unifamiliar en hileras con una alta densidad, lo que ha generado, unido a edificaciones de vivienda colectiva ya existentes, imágenes urbanísticamente poco agraciadas y, sobre todo, poco beneficiosas para el propio barrio. Se propone en esta zona la ampliación muy contenida del suelo urbano en orden a conseguir la compleción de la malla viaria y la consolidación de los frentes a calle para generar así una imagen reconocible de barrio urbano, centrándose esta nueva definición de suelos en la zona de Traspalacio, si bien se da la circunstancia de que los suelos que no han tenido desarrollo en esta zona, y, además, no cuentan con las infraestructuras necesarias para justificar su condición de suelo urbano como tal (a penas hay el paso de un saneamiento antiguo), poseen una estructura parcelaria de difícil

CVE-2020-6811

desarrollo individual y, por lo tanto, difícilmente pueden llegar a justificar las condiciones objetivas del suelo urbano, a pesar de ser así como los recogían las anteriores **NS.CBZ**, por lo que pasan a clasificarse como suelos rústicos de protección agropecuaria (**RPA**), de forma plenamente acorde con los contenidos ambientales del Plan y con la **MEMORIA AMBIENTAL** y su **APENDICE**, por lo que, de acuerdo con los actuales criterios y consideraciones introducidas por la **LOT.3/12**, sólo podrían optar a un desarrollo de vivienda unifamiliar aislada en parcela de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, si el ámbito fuera objeto de la redacción y aprobación de un Plan Especial del Suelo Rústico (**PE.SR**) en el que, una vez estudiado esos suelos, se considerase la posibilidad justificada de desprotegerlos y de ordenar de alguna forma la posible edificación sobre ellos.

En el extremo sur saliendo del barrio en dirección a **PERIEDO**, y por motivos similares, se ha ajustado también el suelo urbano al remate gráfico entre las dos partes de la carretera en una zona de reducido tamaño que ya tenía esa clasificación en las **NS.CBZ** y que, simplemente, remata la definición gráfica de esa zona del barrio, pudiendo entenderse sin problemas que la consolidación por la edificación de esta parte del pueblo justifica este pequeño ámbito continuo con el resto.

En la zona de la empresa LA ERMITA se incorporan pequeños retazos de suelos urbanos (alguno de ellos ya edificado con licencias sobre suelo rústico anterior) que sirven para dar continuidad a ese pequeño enclave de uso productivo y se clasifica como urbano de edificación unifamiliar un pequeño enclave con frente a viario totalmente urbanizado en el que se considera la obligatoriedad de un proceso de normalización de fincas.

Respecto a los equipamientos de este barrio, señalar la existencia en la actualidad de una instalación deportiva compuesta por una pista polideportiva y por una piscina, en el extremo nordeste del pueblo. Así mismo, próxima al río Saja y al sur de la carretera nacional, se ha terminado recientemente la instalación de una gran estación depuradora dentro de las obras que actualmente se están desarrollando para completar las infraestructuras de saneamiento del municipio, depuradora que tiene la condición de ser una instalación al servicio del conjunto del municipio, si bien no entra en el cómputo de los sistemas generales a los efectos legales.

Un tercer elemento destacable del conjunto dotacional de **CASAR** es la casona-palacio de JESUS de MONASTERIO y su finca, cuyo destino como equipamiento con un uso aún por definir conseguirá un doble objetivo: por un lado, el mantenimiento, conservación y rehabilitación de un edificio de gran singularidad y con un valor arquitectónico sensible, así como con un valor representativo importante dentro de la escena urbana del barrio, y, por otro lado, el propio fin de constituirse en un elemento dotacional más, con un carácter más que probable de equipamiento cultural y social, en un barrio que está necesitado de este tipo de aportaciones.

La casona-palacio de JESUS de MONASTERIO, bien de interés local declarado y con su propia parcela como entorno de protección también declarado, enlaza los equipamientos con los elementos catalogados, que son numerosos en este barrio, destacando por su singularidad un hórreo, apenas visible desde el espacio público, uno de los pocos ejemplares que, acaso, existan en esta latitud de CANTABRIA, tratándose de un elemento característico de la arquitectura popular de ASTURIAS.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

periedo

Este barrio, junto con **CARREJO** y **SANTIBAÑEZ**, aunque ciertamente a una distancia estimable, forma parte del trío de conjuntos urbanos más caracterizados e inalterados (hasta fechas recientes) del municipio de **CABEZON de la SAL**. La estructura alveolar que presenta en cuanto a la propiedad y la trama viaria que constituye la malla urbana se consideran de nuevo como modelo histórico que ha de servir de referencia para la adopción de los criterios de ampliación y de intervención dentro del barrio.

Respecto a las posibilidades de intervención en el barrio tras las recientes licencias de obras en él concedidas y la cierta tensión que se creó en su momento en cuanto a la petición vecinal de caracterización del mismo como bien de interés local con la categoría de conjunto histórico-artístico, el **PG.CBZ** se decanta a favor de sus propios criterios de consolidación de estos núcleos con una imagen y una trama urbana tan características que es necesario proteger con unas ordenanzas que favorezcan las densidades más bajas y el especial cuidado en el tratamiento de materiales, cubiertas, dimensiones de huecos y otros aspectos que deberían primar, en cualquier caso también dentro de los criterios de una promoción de vivienda en un entorno como el de **PERIEDO**. Así, la ordenanza que se propone para este núcleo es la unifamiliar de borde, con una parcela de gran tamaño y poca edificabilidad, que permita, junto con la intervención municipal para orientada a la preservación de los conceptos prioritarios de urbanización alveolar, mantenimiento de tapias y cierres de piedra desconcertada, tratamiento unitario de pavimentación y urbanización de calles (sin aceras).

Finalmente en lo que se refiere a los suelos urbanos, se ha incorporado una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado al norte de **PERIEDO** con su ordenación existente mediante Estudio de Detalle aprobado en su día tras la delimitación de la unidad de actuación y la aprobación también de sus proyectos de compensación y de urbanización, sin haber habido apenas más ampliaciones respecto al suelo anteriormente clasificado como urbano en este barrio.

El extremo este del barrio de **PERIEDO**, para el que en algún momento de la tramitación llegó a considerarse la posibilidad de una clasificación como suelo rústico de protección ordinaria que permitiera la posibilidad e construcción de alguna vivienda unifamiliar aislada, recibe, de acuerdo con la **MA.CBZ** y con la calidad agroecológica de esas mieses del municipio (tal como revela el ISA), la calificación de suelo rústico de protección especial agropecuaria, lo que no descartaría que posibles desarrollos futuros individuales de vivienda unifamiliar aislada en parcela de tamaño medio-grande si el municipio considerase la idoneidad de que una parte justificada de ese ámbito pudiera ser objeto de la redacción y aprobación de la figura de un Plan Especial del Suelo Rústico (**PE.SR**).

CVE-2020-6811

cabrojo

Es éste el tercero de los barrios que conforma, junto a los dos anteriores, la segunda zona de vega que caracteriza la estructura territorial del municipio cabezonense. Situados los tres al norte del trazado de la actual autovía A.8 del Cantábrico y delimitados físicamente al sur y al este por el cauce del río Saja y al norte y al oeste por las estribaciones montañosas que definen un claro límite orográfico, definen un ámbito de vega baja y llana en el que sólo el trazado ferroviario supone un límite claro para el desarrollo de las potencialidades de la zona, en este momento en que la carretera nacional ha perdido tráfico y se ha convertido en una vía local con una carga mínima en cuanto a frecuencia de vehículos. Ello unido a la importancia que supone para la concepción estratégica de este ámbito la existencia de un enlace entre la carretera nacional y la autovía hace que las posibilidades reales de desarrollo de las mieses puedan ser contempladas con un comprensible optimismo, lo que conduce de forma obligada al planteamiento de una amplia delimitación de suelo urbanizable.

Así, en la zona más inmediata a la rotonda de salida y acceso a la autovía, y extendida hacia el núcleo de **CASAR**, se propone, al norte de la carretera nacional, un suelo urbano de uso productivo en el que se concibe la posibilidad de implantar actividades vinculadas al uso específico del viario, a saber, talleres mecánicos, gasolineras y estaciones de servicio, empresas de logística y transporte, y alguna otra similar. Esta zona se amplía hasta el nuevo trazado viario que se incorpora al **PG.CBZ** como trazado orientativo para la supresión del paso a nivel sobre el pasillo ferroviario para el acceso al barrio de **CABROJO** según la opción que la propia entidad gestora de la infraestructura ferroviaria (ADIF) ha propuesto como solución al Ayuntamiento.

Respecto al propio núcleo urbano de **CABROJO**, se mantiene básicamente su estructura actual, con pequeñas ampliaciones muy localizadas del suelo urbano que aseguren la continuidad edificatoria del barrio mediante la actuación sobre los suelos más inmediatos al propio núcleo, así como con nuevas delimitaciones de suelo urbanizable en la zona sur del barrio hacia el trazado de la autovía sobre terrenos cuya vocación más clara parece la de su incorporación al proceso urbano de vivienda unifamiliar, a los que se dota ya de una ordenación viaria bien definida para su incorporación vinculante a la trama municipal.

Las ampliaciones en el barrio de **CABROJO** responden, más que a nuevas parcelas (aunque alguna hay al norte, consolidada ya por la edificación) a la extensión a parcelas completas ya edificadas del carácter de suelo urbano, utilizando, además, un pequeño cauce al norte del barrio, que sirve de hito físico para fijar la nueva delimitación de lo urbano. Más allá de ese pequeño regato, y también por la parte este del barrio (al norte del pasillo ferroviario), se crean sendas bolsas de suelo rústico de protección ordinaria que permitirán la transición entre el suelo urbano y los suelos rústicos de especial protección agrícola.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

virgen de la peña

Este pequeño barrio del municipio, situado en un punto en el que se encuentran autovía, carretera nacional, ferrocarril, río Saja y carretera autonómica CA.812, de VILLANUEVA de la PEÑA al puente de SANTA LUCIA, podría definirse como el menos caracterizado de todos los que integran el territorio cabezonense, tanto por su imagen poco definida como por su escasa entidad o como por la convivencia en densa amalgama de usos productivos con usos residenciales.

El **PG.CBZ** propone el mantenimiento de los usos existentes en las zonas consolidadas y, a la vista de la transformación producida por el trazado de la autovía, la definición de un ámbito de suelo urbanizable delimitado de uso productivo al norte del pasillo ferroviario, para pequeños talleres artesanos, almacenes y similares, además de una zona de uso residencial como suelo urbano no consolidado al sur del ferrocarril, que ordenará y regulará la posible zona de crecimiento del barrio donde se considera el uso residencial de vivienda unifamiliar en una localización adecuada para el mismo y que, además, servirá para formalizar el vial que permitirá la supresión del paso a nivel.

La pequeña ampliación que se realiza al noroeste del núcleo se vincula a la empresa de cerámica que tiene en esa zona una parte de sus instalaciones ya construidas y se pretende simplemente dar un poco más de espacio en ese ámbito para posibles operaciones de crecimiento de la misma en una localización muy poco conflictiva y sobre una finca ya parcialmente clasificada como urbana, y ya construida.

El resto del suelo se mantiene como suelo rústico de especial protección forestal al norte y, en la zona más inmediata al río Saja, de protección especial vinculada al mismo, dentro de la idea general de crear un parque fluvial que, acompañando al río, atraviese todo el municipio, si bien se produce una incidencia significativa de las zonas de flujo preferente en este barrio, lo que ha reducido las zonas inicialmente previstas en documentos anteriores de este **PG.CBZ** para su desarrollo y expansión.

CVE-2020-6811

ontoria y vernejo

Estos dos núcleos son los que han concentrado en los últimos años el mayor desarrollo urbanístico del municipio, al menos en cuanto a vivienda unifamiliar se refiere, tanto en promoción de vivienda adosada como en actuaciones particulares de vivienda aislada, y ello debido a las buenas condiciones topográficas, por un lado, de terrenos sensiblemente llanos y de buen firme aparente, y, por otro lado, a la proximidad al núcleo urbano de **CABEZON de la SAL** y al acceso desde la carretera nacional, así como, por supuesto, a la mayor calidad ambiental de esta zona de prados y mieses frente al **CABEZON** más urbanizado y urbano.

No obstante, el amplio ámbito que abarcan ambos núcleos puede ser dividido, a efectos de su estudio pormenorizado, en varias zonas claramente diferenciadas.

En primer lugar, la zona más al norte, en torno al pequeño asentamiento de la **VENTA de ONTORIA**, está definida con un carácter marcadamente volcado hacia los usos productivos, favorecidos tanto por el trazado de la carretera nacional N.634 y el del ferrocarril como por la presencia del río Saja. Se trata de un ámbito con una vocación de uso industrial (principalmente de almacenaje -materiales de construcción- y de exposición -muebles-) que se refuerza ahora por el **PG.CBZ** con la ampliación de la delimitación de los mismos con suelos urbanizables organizados en torno al vial de nueva creación que se propone como pequeña variante que evitará el paso a nivel sobre el pasillo ferroviario, tal como se ha descrito ya en el apartado de este barrio.

El siguiente ámbito es propiamente el barrio de **ONTORIA**, configurado alrededor de la carretera autonómica CA.813, aunque no de forma lineal, ya que su estructura urbana es alveolar con manzanas de diferentes tamaños. Este barrio ha sufrido ciertas operaciones de sustitución de su tejido edificado, así como otras de colmatación del mismo en actuaciones de promoción de viviendas pareadas y adosadas con altas densidades que no han beneficiado ciertamente la imagen del mismo, con edificaciones de valor tanto en alineaciones de carácter tradicional como en edificaciones aisladas. La existencia aún de grandes parcelas libres de edificación hace que el presente **PG.CBZ**, de acuerdo con la **LOT.2/01** en cuanto a la protección del entorno cultural y de la imagen de los "conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales", establezca una serie de condiciones a las posibilidades edificatorias en dichas parcelas, con el fin de proteger en lo posible tanto las preexistencias en cuanto a la trama urbana alveolar como en lo referente a la imagen final de la edificación en cuanto a su volumetría, materiales, tipología y modos de ocupación de la parcela.

La estructura territorial consolidada por el planeamiento anterior en esta zona, a parte los núcleos más significativos, ha sido la de la vivienda unifamiliar en parcela de tamaño mediano (o pequeño) en relación con las carreteras de conexión entre los barrios de **ONTORIA** y **VERNEJO** (principalmente CA.813 y CA.814), a partir de una ordenanza denominada SU.7 de CAMINOS que permitía la edificación en una franja de cincuenta (50) metros en las márgenes de estas vías. Ello ha dado lugar a la existencia de un gran vacío en el interior de la gran manzana entre las dos citadas carreteras CA.813 y CA.814, espacio éste que el presente **PG.CBZ** clasifica como suelo urbanizable con una vialidad de nuevo trazado en el interior de ambos que conecta perfectamente con la estructura de tráfico de la zona y que apoyaría la división, principalmente del ámbito mayor en varias unidades de actuación siguiendo al máximo los límites de la estructura parcelaria.

El desarrollo de los sectores se realizará en tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcela de tamaño medio, mientras que en el mayor también se plantea la creación de un nuevo centro urbano en torno al eje central del camino de concentración parcelaria ya existente, con edificación colectiva de poca altura (PB+2P) con posibilidad de usos comerciales, dotacionales y de reunión en torno a una posible nueva plaza pública.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

Al norte de la carretera autonómica CA.813 se define una banda de suelo con ordenanza de edificación unifamiliar de borde, en parcela de gran tamaño, que deberá garantizar la creación de un vial interior de servicio para evitar la profusión de accesos a la citada vía autonómica. Esta ordenanza se aplica también al sur del barrio, en el borde sur de la carretera CA.814 en aquellas zonas no consolidadas aún por la edificación de vivienda unifamiliar.

El resto del barrio de **VERNEJO** mantiene básicamente su estructura urbana, consolidándose algunas zonas de borde con ampliaciones muy controladas del suelo urbano y con un sector de suelo urbanizable en la zona más al sur del barrio, próxima a la bolera, en el que existe ya una gran nave construida bajo una licencia sometida al antiguo trámite del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística con autorización expresa por su vinculación a usos agroganaderos.

Respecto a la mies situada más al norte, entre el ferrocarril y la carretera autonómica CA.813 (o mejor, el suelo urbano al norte de ella), el planteamiento del **PG.CBZ** es el de consolidar una zona de suelo rústico de especial protección agrícola (RPA) al haberse visto afectado recientemente por la concentración parcelaria para su mejor puesta en uso potenciando su valor agropecuario. Y lo mismo sucede con los terrenos ubicados al sur de la CA.814, entre el suelo urbano clasificado y el río Saja y su zona de protección y parque fluvial propuesto, así como los situados al oeste de **VERNEJO**, en la mies y afectados también por el proceso de concentración parcelaria. Todo ello con los límites que, además, determina la presencia de las zonas de flujo preferente en los bordes de los cauces fluviales más caracterizados del municipio que acarrean la insoslayable clasificación como suelos rústicos de especial protección de ríos a tenor de esas condiciones naturales.

Finalmente, el mismo tratamiento de suelo rústico de especial protección de ríos recibirán los terrenos situados en la mies de Trasmbasaguas, entre el ferrocarril y la carretera nacional N.634 y entre los terrenos de la TEXTIL SANTANDERINA y los del Plan Parcial de Muebles SAN JUAN, todo ello tras los diversos vaivenes que han sufrido en el proceso de adaptación del planeamiento y a las fuertes tensiones creadas en torno a ellos por la propiedad de los mismos, sopesadas de forma positiva por la corporación municipal como innecesarios para su incorporación a un proceso de desarrollo de suelo productivo en esta zona y potenciando la consolidación de los polígonos existentes ya en Las Navas y en La **VENTA de ONTORIA**. Finalmente, cualquier mínimo atisbo de duda al respecto fue resuelto por la imposición derivada de su carácter inundable de suelos inundables afectos a las zonas de flujo preferente del cauce del arroyo que los delimita por el norte, tal como se expuso en el último informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Dos pequeñas zonas de suelo rústico que se ubicaban en el extremos nordeste y este de **ONTORIA**, colindantes con el río SAJA y que habían contado en algún momento de la tramitación con calificaciones diversas, finalmente, y de acuerdo con las Determinaciones del **APENDICE** de la **MA.CBZ**, se inscriben, por su caracterización agroecológica de terrenos de alto valor, dentro de la calificación de rústico de especial protección agropecuaria (RPA), al igual que las mieses del Minchón, por ejemplo, por tener las mismas características naturales y de valor.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

cabezón de la sal

CABEZON de la SAL es, sin duda, el gran núcleo urbano del oeste de CANTABRIA, concentrando una población en su propio casco urbano que significa prácticamente el setenta (70) por ciento de la población total del municipio, es decir, unos cinco mil habitantes, lo que da una idea de la importancia de la villa.

Desde antiguo ha sido cabecera comarcal, concejil de antiguo, dada la importancia económica de su principal riqueza, la sal, y la importancia estratégica de su ubicación, en la encrucijada entre el valle del Saja y el corredor entre SANTANDER y ASTURIAS. Su desarrollo ha ido siempre unido, pues, a una situación aglutinante en cuanto a servicios y dominante en cuanto a localización.

Sobre su evolución histórica, su crecimiento de aldea a ciudad, y sus dinámicas urbanas más recientes, hay estudios diversos, destacando el realizado por EDUARDO RUIZ de la RIVA en su libro titulado **CASA y ALDEA en CANTABRIA: un ESTUDIO sobre la ARQUITECTURA del TERRITORIO en los VALLES del SAJA-NANSA**, y es una cuestión sobre la que no cabe más que reiterarse en el análisis en él contenido, producto de la reflexión de un arquitecto sobre el que ha sido y es su propio municipio de residencia, por lo que se reúnen tanto la propia experiencia vital como el conocimiento teórico de los procesos urbanísticos. A mayor abundamiento sobre la valía del estudio hay que señalar que EDUARDO RUIZ de la RIVA fue el arquitecto redactor, junto con ANGEL de la HOZ, del Plan General de Ordenación Urbana de **CABEZON de la SAL** de 1981, fecha de su aprobación definitiva.

Valga, pues, la referencia a ese documento, en concreto a su artículo **Cabezón de la Sal: el tránsito de villa a aldea** (página 166 a 184), como análisis histórico del actual núcleo urbano de la villa capital del municipio hasta 1991. Posteriormente, los procesos urbanísticos han seguido los pasos de lo ya esbozado hasta entonces en desarrollo del propio **PG.CBZ.1981**, esto es, bien la sustitución de edificaciones antiguas bien la ocupación de solares vacíos, por nuevos edificios (generalmente de mayor altura y presencia), por un lado, y por otro, la búsqueda de nuevas zonas de crecimiento, fuera del casco más propiamente dicho, y habitualmente a lo largo de los principales ejes viarios que parten de **CABEZON de la SAL** bien hacia **ONTORIA** y **VERNEJO** bien hacia CABUERNIGA. Esta tendencia, ya apuntada en el **PG.CBZ.1981**, ha dado lugar a la progresiva consolidación de ámbitos como El Concejero, o la zona de Domañanes, o los bordes de la carretera autonómica CA.813 una vez atravesadas las vías del ferrocarril hacia **ONTORIA** y, sobre todo, y como una zona realmente nueva y ya abundantemente edificada, la del Pozo de la Sal, al oeste del casco urbano, y con una topografía singular, por la necesaria adaptación a la ladera sur del promontorio ahí existente.

Actualmente, **CABEZON de la SAL** presenta un centro urbano bien caracterizado, que va a ser objeto, en breve, de obras de pavimentación y peatonalización, lo que ayudará aún más a su perfecta definición como centro, además de las que ya está experimentando de apertura del cauce del río bajo lo que hasta ahora ha sido el paseo de Ambrosio Calzada. Desde este centro más característico la villa se extiende hacia el sur y el este, con los barrios más tradicionales de La Pesa y Salines al sur, y el barrio de La Losa al norte, al pie de la carretera N.634. El trazado de la línea férrea hacia ASTURIAS hace de barrera entre este CABEZON y el situado al sur y al este de las mismas, de desarrollo mucho más reciente y con parámetros y tipologías muy diferentes a las de los barrios históricos. Ambas zonas de crecimiento se articulan a lo largo de las carreteras ya citadas de **ONTORIA** y de CABUERNIGA.

la losa

El barrio de La LOSA, dispuesto de forma lineal en la margen norte de la carretera nacional N.634 a su paso por la villa, es un pequeño asentamiento de carácter residencial con la edificación principalmente en alineaciones tradicionales de vivienda unifamiliar, si bien los

CVE-2020-6811

procesos de desarrollo urbano han dado lugar ya a edificios de viviendas en altura y a un hotel de nueva planta. Toda esta zona, necesitada de pequeñas operaciones de sutura y de colmatación de solares vacíos, se ordena desde la consideración de un suelo urbano con ordenanza de edificación abierta y manzana cerrada, así como un ámbitos de suelo urbanizable en el extremo noroeste, y con ordenanza directa de fondos y alturas para la edificación en manzana tradicional al oeste del barrio, buscando, en todos los casos, el mantenimiento básico del parcelario existente y, sobre, todo, del tradicional carácter de este ámbito histórico de **CABEZON de la SAL**.

Al oeste de La LOSA existe una zona, frente a la plaza central de la villa, de carácter muy desagregado, en la que conviven talleres mecánicos con almacenes de materiales de construcción con viviendas y con explotaciones de ganado vacuno de carácter familiar en un desorden urbanístico y de usos bastante notable, cuyo tratamiento se pretendía desde un ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado por el carácter que se estimaba de operación de reforma interior en la que se pudiera conseguir una zona de dotaciones públicas que generase, por un lado, una imagen urbana adecuada para esa situación tan notable dentro del casco urbano (frente al propio Ayuntamiento), y por otro, el traslado hacia los polígonos industriales de todas aquellas actividades cuyo desarrollo ha de ser considerado necesariamente como inadecuado para un entorno de esas características. No obstante, las consideraciones que sobre el carácter del suelo urbano no consolidado fueron amparadas por la CROTU con motivo de la aprobación definitiva del PG.SANTANDER han hecho decaer la posibilidad de delimitación de ese sector de urbano no consolidado dado su eminente carácter de suelos urbanizados y, como tales, merecedores de facto de la clasificación de suelo urbano consolidado, por lo que su posible nueva ordenación deberá quedar sujeta a posibles operaciones futuras acordes con la legislación estatal cuando la LOT.2/01 se dote de instrumentos que hagan factibles las operaciones de reedificación y reforma en este tipo de ámbitos ya existentes en suelos urbanos. Al oeste de esta zona, conocida como Las Tueras, se localiza una gran zona de estacionamiento de vehículos en superficie sobre la que se pretende, además, una polivalencia de usos que la pueda hacer adecuada para algún otor tipo de actividad ocasional adecuada a ese entorno.

las navas
Esta zona, el auténtico extremo noroeste del municipio, se caracteriza de forma inequívoca por su vocación industrial plena, con la localización en ella de las instalaciones de la marca CERAMICA de CABEZON, así como del polígono industrial de Las NAVAS propiamente dicho, recientemente ampliado en su urbanización y pendiente de la construcción de un buen número de naves industriales.

Ambos centros productivos se consolidan en su uso con la ampliación de los suelos vinculados a ellos, en la búsqueda de la potenciación de la actividad industrial en esta localización inmejorable, al pie de la autovía A.8 del Cantábrico con un enlace a menos de quinientos metros de distancia, y que ha de convertirse en la auténtica zona industrial del municipio.

Cabe señalar la singularidad de que las instalaciones de la tradicional tejera cabezonense, que han contado en el último planeamiento con la clasificación de suelo urbano, cambian ahora a la clasificación que real y objetivamente les es más propia, que es la de suelo rústico de protección ordinaria toda vez que, de forma objetiva, carecen de una de las más propias características del suelo urbano, como es la de su inserción en trama urbana. Esta cambio, no obstante, no ha de perjudicar las posibilidades reales de funcionamiento de la instalación ya que, con los más recientes cambios de la LOT.2/01, si fueran necesarias, podrá ser objeto de ampliaciones ya que se demuestra claramente (y de forma previa, casi) la necesidad de que esas ampliaciones se verifiquen sobre suelo rústico, uno de los supuestos legales básicos de la legislación vigente.

CVE-2020-6811

Esa calificación se comparte con la de suelo rústico de especial protección minera (RPM) que afecta a la totalidad de la parcela que en la actualidad está afectada como Monte de Utilidad Pública, calificación que cumple con los criterios que el organismo forestal del gobierno de CANTABRIA contempla para ese tipo de suelos que, en todo caso, requerirán siempre la autorización de dicho organismo para cualquier tipo de actuación o actividad.

el casco histórico
La zona más céntrica de **CABEZON de la SAL** mantiene hoy en día aún su carácter tradicional en cuanto a la edificación, bien es cierto que con transformaciones inevitables (y algunas de ellas indignas del ambiente general de la villa) que son más notables una vez traspasado hacia el este el límite que supone el paseo Ambrosio Calzada, trasunto actual y visible del cauce del río Rey, zona ésta en que la edificación en altura, especialmente entre el paseo mencionado y la avenida del Generalísimo, ha generado una ciudad muy diferente a la existente hasta hace apenas veinticinco años.

Esta extensión este del casco histórico, para la que el **PGOU.CABEZON.1981** proponía ya una detallada ordenación, ha ido evolucionando por derroteros a veces bien diferentes a los propuestos, por lo que el orden inicial no es ahora tan claro, y se hacen necesarias operaciones de sutura y ordenación interior de manzanas especialmente difíciles, con edificaciones interiores, así como de planificación de grandes áreas sin urbanizar aún en las que es necesario sacar a la luz una coherencia de vialidad y de orden con el resto del tejido edificado circundante. Bien es cierto que hay un problema importante de partida, cual es el del paso del río Sajón, actualmente encauzado, pero sin posibilidades aparentes de recibir un tratamiento de ocultamiento como en el caso del río Rey, por lo que ha de ser considerado como un importante elemento en cuanto a la ordenación del ámbito, en especial en lo relativo a los cruces y pasos que sobre él pretendan efectuarse. En todo caso, y en concreto en la zona al norte de la estación de Las líneas de la red de ancho métrico (**RAM**), las actuaciones ya habidas condicionan también sobre manera el diseño urbano de la zona, a pesar de lo cual, se busca una solución coherente y enriquecedora para el entorno más inmediato en la que la idea básica es la de generar un ámbito claro de reforma interior, con edificios y construcciones sobre los que la única previsión posible es la de su desaparición y con instalaciones como un almacén de bombonas de butano sobre el que no cabe duda en cuanto a su situación de fuera de ordenación. Así, se pretende crear un nuevo orden urbano con una trama viaria adecuada a las necesidades del ámbito y con una tipología edificatoria que en alturas y volúmenes responda a una idea de ciudad reconocible.

En esta mismo sector, además, se crea una nueva zona de estacionamiento de vehículos en superficie, al norte de la calle de la Estación, que servirá, sin duda, para ayudar en la descongestión de un casco urbano en el que el problema del estacionamiento es cada vez más grave.

Será, además, esta zona la que reciba el paso de vehículos en la supresión de paso a nivel finalmente concertada con el administrador ferroviario y que llegará desde la zona de La ESPINA tras el paso soterrado bajo el pasillo del ferrocarril.

La parte este del casco histórico comprendida entre los límites de la avenida al norte, el ferrocarril al este, La PESA al sur y al oeste, y el propio paseo de Ambrosio Calzada también al oeste, presenta un orden muy consolidado que se estructura en torno a las promociones de la Cooperativa Virgen del Campo (Obra Social de la Falange), la Obra Sindical del Hogar y la urbanización La Cabroja. No obstante, esta última zona presenta aún una gran parcela libre de edificación, con una extensión superior a las veinticinco hectáreas, que es conocida tradicionalmente como La Cabroja, que ha sido tramitada urbanísticamente y tiene ya aprobado definitivamente el llamado Plan Parcial de LA CABROJA, teniendo en cuenta respecto a su valor que, no en vano, parte de ella ha sido objeto de su inclusión en el

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

Inventario General del Patrimonio Cultural de CANTABRIA como Bien Inventariado con la denominación de "El Molino de La Cabroja" (publicado en el BOC 227 de 23 de noviembre de 2001), así como también la de su entorno. Una adecuada gestión del desarrollo de este ámbito de actuación, dentro de los parámetros de la **LOT.2/01** permitirá la inclusión dentro del espacio de la ciudad de una nueva zona con una ordenación clara y abierta que ha de dar continuidad a la vialidad de la villa mejorando ciertos recorridos habituales y que, además, propiciará la obtención de nuevas superficies para estacionamiento de vehículos en superficie y espacios de cesión para equipamientos y zonas libres en las proximidades de la Casa de Cultura, ayudando así a consolidar este ámbito como centro dinámico en cuestiones culturales de la villa de **CABEZON de la SAL**.

la torre
La zona oeste del casco urbano, delimitada al norte por la carretera nacional N.634, al este por la carretera autonómica CA.180, al sur por el trazado del pasillo ferroviario y al oeste por la variante de la carretera autonómica mencionada, se define por su diversidad en cuanto a su contenido, con una gran espacio libre de uso público, el Pico de la Torre, con una zona dotacional importante a la que está prevista la adición de la que resulte del desarrollo del sector de suelo urbano no consolidado coincidente en su delimitación con el antiguo Plan Parcial denominado Pozo de la Sal, así como también con zonas de edificación unifamiliar y un nuevo ámbito de suelo urbanizable residencial, en el extremo noroeste y ya próximo al cementerio, aunque separado de él por el trazado previsto en este **PG.CBZ** para la variante que enlazará la salida de la autovía con el puente de Santa Lucía. Al norte de este suelo urbanizable y lindando con la carretera nacional N.634, una amplia delimitación de suelo rústico de especial protección del dominio público por razón de las carreteras completa la definición de esta zona oeste de la villa.

En esta misma zona, aunque más al oeste del propio Pico de la Torre, se ha previsto, en una zona actualmente libre de edificios, la ubicación de un suelo urbanizable delimitado para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección pública por parte del ayuntamiento de CABEZON, por tratarse de un entono de características válidas para tal fin y en una buena localización en cuanto a comunicaciones con el propio núcleo urbano y, también, con los accesos a la villa.

la pesa
Este barrio histórico, quizá el más antiguo de la propia villa, está actualmente regulado por dos Planes Especiales de Reforma Interior (en adelante **PERI.PESA**), regulación que, de forma general, se mantiene para los dos ámbitos delimitados, a uno y otro lado de la carretera autonómica CA.180, con ciertas matizaciones concretas en cuanto a algunas unidades de actuación que se sustancian en este documento para la aprobación inicial del **PG.CBZ** en su documentación gráfica y en las fichas particularizadas de cada unidad. En esos ámbitos se han considerado tanto las sugerencias de los propietarios de cara al posible y probable de las mismas de acuerdo con las intenciones reales de su desarrollo.

la zona sur
La zona sur de la villa se encuentra delimitada físicamente de forma muy nítida mediante sendos ríos que discurren en dirección y sentido sur-norte, y que han constituido tradicionalmente los límites físicos de la expansión municipal en ese ámbito. No obstante, el presente **PG.CBZ** trasciende esos límites y, en la zona del Plan Parcial El CONCEJERO, consolida, aunque reordenándolo, el ámbito situado al oeste del río Rey, mientras que en la zona del río Sajón, al este, salta también los límites físicos y delimita una franja de suelo urbano de edificación unifamiliar a lo largo del vial público existente que se consolida y aumenta su sección, enlazando así desde el paso a nivel de la estación de Las líneas de la red de ancho métrico (**RAM**) hasta **CARREJO**.

En esta zona al sur del paso del ferrocarril se produce un cambio en la tipología edificatoria,

CVE-2020-6811

pasando de la edificación abierta a la vivienda unifamiliar, si bien el cambio principal se da en la consideración de la misma como de suelo urbanizable, manteniendo la clasificación anterior de suelo apto para urbanizar, y es que la inadecuación actual a las futuras previsiones del **PG.CBZ** hace que, obligadamente, hayan de ser así calificados. Se mantiene, además, la consideración de suelo urbanizable, aunque en la categoría de delimitado, para el extremo oeste del antiguo Plan Parcial El CONCEJERO, por su mejor adecuación a esa clasificación de suelo que a la de urbano, por no contar, en este caso, con las necesarias condiciones, especialmente en cuanto a accesos rodados, dada la necesidad de ejecutar varios puentes para acceder a ese ámbito.

El tratamiento de esta parte de la villa pretende consolidar, por un lado, su carácter de zona de equipamientos, con la presencia ya de las piscinas cubiertas municipales y las pistas de tenis, y del campo de fútbol, cuya ampliación con un segundo campo de hierba artificial ya queda expresamente prevista, así como también con la creación de un borde verde en la margen izquierda del río Sajón que pueda servir incluso de recorrido peatonal desde **CARREJO** hasta **CABEZON de la SAL**.

la zona este
Un último ámbito dentro lo que es **CABEZON de la SAL** como villa es el situado al este del trazado ferroviario, al que se accede precisamente cruzando dicho pasillo férreo y que se extendería hasta el punto en el que la nueva vía municipal este que el **PG.CBZ** propone corta a la carretera autonómica CA.813 hacia **ONTORIA**, abarcando por el sur hasta un vial público existente que, tras cruzar también la vía férrea a la altura del barrio de La LOSA, lleva hacia **VERNEJO**.

En esta zona se plantearon en el inicio del **PG.CBZ** varias operaciones de diseño urbano creando nuevas zonas de expansión próximas al núcleo central de **CABEZON de la SAL** en situaciones de menor densidad y de mayor calidad ambiental pero los últimos informes (octubre de 2012) de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico han determinado la imposibilidad de adscribir dichos suelos a cualquier tipo de desarrollo edificatorio, por lo que, finalmente, han quedado clasificados como suelo rústico de especial protección de ríos por su afección vinculada a las zonas de flujo preferente según la normativa de aplicación.

En la zona este, el vial municipal que, colindando con la mies, comunica **CARREJO** con **CABEZON de la SAL** marca prácticamente el límite del suelo urbano en este corredor entre ambos núcleos, dando paso ya a suelos rústicos de especial protección, principalmente de carácter agrícola pero sobre los que el citado informe de la CHC ha determinado también la incidencia de la zona de flujo preferente y, por tanto, la protección por motivos hidrológicos.

CVE-2020-6811

carrejo

Situado al sur de **CABEZON de la SAL**, es sin duda uno de los barrios más característicos del municipio, con un tejido edificado de especial importancia y con una estructura urbana muy interesante cuya protección ha de quedar asegurada no ya sólo por las intenciones y previsiones de la revisión del **PG.CBZ**, sino que la propia delimitación de un entorno de protección para el BIC declarado de La Casona (actual Museo de la Naturaleza), aprobado por Decreto de CANTABRIA 24/2002, de 17 de octubre (BOC 210 de 30 de octubre de 2002), garantizará la permanencia de los valores más notables de este barrio, perfectamente acorde con lo establecido en el artículo 33 de la **LOT.2/01** en cuanto a la protección del entorno cultural y de la imagen de los "conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales".

El **PG.CBZ** delimita también una zona de edificación unifamiliar en las que los requerimientos serán más estrictos en cuanto a las posibilidades edificatorias en dichas parcelas, con el fin de proteger tanto las preexistencias en cuanto a la trama urbana alveolar como en lo referente a la imagen final de la edificación en su volumetría, materiales, tipología y modos de ocupación de la parcela.

La zona este del barrio, al otro lado del río Sajón, se caracteriza como un suelo rústico de protección especial agropecuaria, como el resto de la zona de mies que se ha incluido en la concentración parcelaria de **VERNEJO** (pues ese carácter el el propio del suelo) como con la de especial protección del dominio público vinculada al cauce del río Saja y al gran parque fluvial que se define en torno al mismo.

Al sur del barrio, en la zona denominada como Camino del Angel, al oeste del trazado de la CA.180, se completa una bolsa de suelo urbano preexistente que cuenta con saneamiento y con el resto de servicios, incorporándose apenas una finca no edificada, por lo que el criterio de la consolidación por la edificación también haría viable su clasificación como urbana, y lo mismo ocurre al este de la CA.180, donde una bolsa de suelo que va desde el molino, al norte, hasta la entrada a SANTIBAÑEZ desde la propia CA.180, al sur, y que cuenta con todos los servicios (abastecimiento y saneamiento incluidos) por el camino municipal que la delimita por el este, pasa a incorporarse al suelo urbano consolidado, siendo varias las parcelas de esta bolsa que, además, están ya edificadas.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

santibáñez

El barrio más meridional del municipio de **CABEZON de la SAL** es también rico en su patrimonio cultural referente a la trama urbana y al tejido edificado, con apenas intervenciones destacables que alteren su imagen tradicional de barrio de carácter rural. Su caserío incluye ejemplos de arquitectura excepcional, destacando el conocido como palacio de **SANTIBAÑEZ**, atribuido a JUAN de HERRERA o, cuando menos, a un discípulo muy directo del maestro valdáligo.

Fuera del barrio tradicional, el crecimiento de **SANTIBAÑEZ** se ha producido a lo largo de los distintos caminos y viales de su entorno, siendo así que tanto el camino del Angel como la carretera autonómica CA.180 a CABUERNIGA o la carretera de acceso al propio **SANTIBAÑEZ** desde la autonómica, han sido los ejes de desarrollo de esta zona sur del municipio. El mecanismo de actuación en la zona comprendida entre **CARREJO** y **SANTIBAÑEZ** ha sido hasta ahora el de la construcción en suelo no urbanizable tras la autorización de la Comisión Regional de Urbanismo previa a la Licencia Municipal, circunstancia ésta cuya variación no se plantea (más allá de la ampliación controlada del ámbito del suelo urbano), sino que, a partir de la modificación puntual de la LOT.2/01 por la LOT.3/12, que considera la posibilidad de construir en suelo rústico de forma directa en las corolas de los actuales suelos urbanos, este mecanismo se constituye en el más adecuado para este tipo de suelo, que difícilmente podría entenderse apto para un desarrollo urbanizador del tipo del que un Plan Parcial en suelo urbanizable debería proponer.

No se producirá así una variación sustancial en el desarrollo de esa mies del Angel, pues hasta el tamaño de parcela para la única edificación posible en él, la unifamiliar, será medio o grande (a partir de dos mil metros cuadrados, como mínimo), como forma de mantener un entorno adecuado en el que no se produzca una alteración brusca de los valores naturales y ambientales del mismo que han hecho de él tradicionalmente lugar deseado para la implantación de este tipo de viviendas.

CVE-2020-6811

la gestión del PG.CBZ

La LOT.2/01 establece las categorías de suelo urbano no consolidado (**SUnC**) y de suelo urbanizable delimitado (**SU**) para las que, aparentemente, no existen diferencias sustanciales en cuanto a su gestión y desarrollo, refiriéndose en ambos casos a bolsas de suelo sin condiciones específicas que justifiquen su protección, y a las que el Plan considere aptas para soportar un desarrollo urbano adecuado.

El **PG.CBZ** ha considerado la clasificación únicamente de sectores de suelo urbanizable delimitado respecto a los que ha previsto la definición de los sectores de urbanización prioritaria en función, por un lado, de la mayor cercanía a los núcleos consolidados y por otro, las mayores o menores expectativas de desarrollo de los diferentes suelos.

Partiendo de estas premisas se han definido **25 sectores** de suelo **urbanizable** (en adelante **SUR** y **SUP**), diecisiete de ellos de uso residencial (en adelante **SUR**) y los ocho restantes de uso productivo (en adelante **SUP**), además de **4 sectores** de suelo **urbanizable en ejecución** (en adelante **SUE**), no habiéndose definido sectores en el suelo urbanizable residual por entender que el criterio del **LS.2/08** así parece significarlo en su texto normativo. Para los sectores definidos se ha elaborado una ficha de características particulares que se adjunta al texto normativo como Anejo, en la que se recogen con detalle los aprovechamientos, ordenanzas de aplicación, cesiones obligatorias y sistemas de actuación para cada sector.

En todos aquellos sectores de **SU** en los que se ha considerado factible un desarrollo a corto plazo, se ha planteado, de forma general, una ordenación detallada con la suficiente pormenorización, tanto en lo relativo a su representación gráfica como en sus determinaciones, si bien, ello no eximirá, finalmente, de la necesidad legal de redactar y proceder a la aprobación de un Plan Parcial previa al desarrollo urbanizador y de licencias de construcción de los distintos ámbitos.

En el **SU**, los sectores se integran en cuatro ámbitos de equidistribución (en adelante **AE**)con características similares y, en general, próximos entre sí, con el fin de conseguir de forma efectiva espacios dotacionales de cierta entidad, con superficies mínimas superiores siempre a los mil (1.000) metros cuadrados que, en el caso de no lograrse en forma de suelo hasta esa extensión, se optimizarán en forma de local dentro de la edificación proyectada.

Dentro de cada Sector se produce el reajuste de los Sistemas Generales externos a través del aprovechamiento medio, proponiéndose asimismo equilibrar los costes de urbanización del viario público entre los sectores en que se dividen los ámbitos de equidistribución, a través de los sistemas de ajuste monetario de los Proyectos de Compensación y para ello, se definen y cuantifican, en las ficha particulares, los excesos de urbanización.

Cada uno de los Sectores definidos cumplen sobradamente con los mínimos fijados por la ley en cuanto a espacios libres y dotaciones de sistema local, planteándose, en algunos casos, la ubicación concreta de esas cesiones para que el esfuerzo de gestión de los distintos sectores se concrete en espacios colindantes y que, una vez obtenidos en su totalidad, den lugar a superficies adecuadas para usos realmente acordes con lo que un equipamiento ha de suponer.

En cuanto a los **Sistemas Generales** externos a los Sectores, se ha considerado prioritario la adquisición de los terrenos para la adquisición de tramos del paseo de borde, carril-bici, propuesto por el **PG.CBZ**, así como para la ampliación de la zona deportiva en la colindancia este con el actual campo de fútbol de la TEXTIL SANTANDERINA, por lo que el resto de los SG designados en el **PG.CBZ** deberán obtenerse por expropiación a medida que su uso vaya planteándose como necesario para el municipio.

CVE-2020-6811

Para ello se ha considerado lo más conveniente el criterio de adscribir a cada sector una relación de metros cuadrados de sistemas generales compensada, con la excepción de aquellos de menor densidad y aprovechamiento, en los que se ha considerado que las cargas determinadas por los sistemas locales y la urbanización son ya suficientes para los bajos aprovechamientos concedidos.

Con este planteamiento, el Ayuntamiento podrá recibir, en el supuesto del total desarrollo de los sectores en suelo urbanizable, **16.495 metros cuadrados** destinados a sistemas generales de espacios libres procedentes sólo de los sectores de uso residencial, y que el Ayuntamiento recibirá como cesión de terrenos gratuita y sin cargas para posteriormente acometer las posibles obras de urbanización y acondicionamiento de los mismos.

Esta superficie consolidaría una dotación de más de **5 metros cuadrados por habitante** para el desarrollo máximo previsto por el **PG.CBZ**, esto es, de **3.091 habitantes**, a razón de 2,09 habitantes por cada una de la **mil cuatrocientas setenta y nueve (1.479) viviendas previstas** (no se consideran a los efectos del cálculo de los sistemas generales las viviendas en los **SUE**, pues el desarrollo general de los mismos ya se produjo anteriormente respecto a las **NS.CBZ** vigentes, por lo que las nuevas cesiones de sistema general se calculan respecto a los suelos cuyo desarrollo se producirá después de la aprobación del presente **PG.CBZ**), siendo así, además, que el vigente planeamiento municipal en CABEZON de la SAL, a saber, las **NS.CBZ**, cuentan ya con una superficie de sistemas generales existentes de 330.416 metros cuadrados para el **SG.EL** de espacios libres considerando el parque fluvial del río Saja (o sea, una dotación de más de 29 m2/hab para la población máxima previsible final), que quedaría en tan sólo 44.196 metros cuadrados si no se considera (como así se hace) la superficie de ese parque fluvial realmente no obtenida en su propiedad. Esta superficie existente de **SG.EL**, no obstante, junto con la que está previsto obtener en desarrollo del **PG.CBZ.v14**, alcanzaría una superficie total municipal de **61.002 metros cuadrados**, que representaría un estándar de casi 5,39 metros cuadrados por habitante sobre la población prevista en el horizonte del Plan, de 11.325 habitantes, con lo que el mínimo legal queda perfectamente cubierto.

Respecto a los sistemas generales de equipamiento, la previsión del **PG.CBZ.v14** es obtener a través de su desarrollo una superficie de 33.119 metros cuadrados, algo más de 10 metros cuadrados por habitante para el crecimiento de población previsto, y con ello se alcanzaría, además, una dotación final en el año horizonte del **PG.CBZ.v14** de **176.200 metros cuadrados** para el **SG.EQ** de equipamiento comunitario (más de 15 m2/hab para la población máxima previsible final), con lo que se cubre sobradamente también el mínimo legal de cinco metros cuadrados por habitante para sistemas generales de equipamiento comunitario.

Todo ello con independencia de las superficies de suelo que serán objeto de cesión para espacios libres de uso públicos y dotaciones en sistemas locales, con cuantías superiores en todos los casos a las de los sistemas generales y que están fielmente reflejadas en el ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO presente en este **PG.CBZ** así como en las fichas correspondientes de los sectores de suelo urbanizable.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

la estructura general y orgánica del territorio

De acuerdo con el contenido del artículo 43.2 de la **LOT.2/01** y del artículo 19.1.b del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante **RD.2159/78**), aún vigente en multitud de sus preceptos, el presente **PG.CBZ**, como cualquier otro planeamiento de carácter general, debe definir la "**estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante; y el de equipamiento comunitario y para centros públicos**", con lo que se concretan así de forma cierta las bases del modelo territorial adoptado para el término municipal sobre el que se trabaja, que en este caso es el de CABEZON de la SAL.

A los efectos del cumplimiento normativo de este requerimiento, tanto legal como reglamentario, el presente **PG.CBZ** queda netamente marcado por los siguientes elementos fundamentales de su estructura general:

1 **sistema general de comunicaciones**, en el que la presencia determinante es la de la carretera nacional **N.634**, que atraviesa el municipio de nordeste a noroeste y que está doblada, además, por la **autovía A.8 del Cantábrico**, casi paralela a la nacional, y que constituyen, de forma incontestable, las vías de comunicación de primer orden que vertebra el sistema de comunicaciones municipal y supramunicipal. No obstante, el sistema viario municipal se completa con algunos otros elementos del sistema general de comunicaciones como son los siguientes:

1.1 carretera autonómica **CA.135**, que enlaza la N.634 con COMILLAS
1.2 carretera autonómica **CA.180**, que enlaza la localidad de CABEZON de la SAL con el valle de CABUERNIGA
1.3 carretera autonómica **CA.283**, en un pequeño tramo que lleva desde VIRGEN de la PEÑA al municipio de MAZCUERRAS
1.4 carretera autonómica **CA.371**, que enlaza LA VENTA de ONTORIA con el barrio de BUSTABLADO
1.5 carretera autonómica **CA.372**, que enlaza la CA.371 con el barrio de DUÑA
1.6 carretera autonómica **CA.373**, que enlaza la CA.371 con la CA.375
carretera autonómica **CA.813**, que enlaza LA VENTA de ONTORIA con CABEZON de la SAL
1.7 carretera autonómica **CA.814**, que enlaza ONTORIA con VERNEJO
1.8 carretera autonómica **CA.903**, travesía de CARANCEJA
1.9 trazado ferroviario perteneciente a la red de ancho métrico (RAM) de SANTANDER a OVIEDO, con estaciones en CASAR de PERIEDO, VIRGEN de la PEÑA, LA VENTA de ONTORIA y CABEZÓN de la SAL, y con pasos a nivel existentes en la actualidad en todos estos núcleos

Todos estos elementos, integrantes del sistema general de comunicaciones, están afectados por sus respectivas reservas de dominio público, que se clasificarán bien dentro del propio sistema general bien como suelo rústico de especial protección de infraestructuras (RPI), así como por las limitaciones debidas a las servidumbres de protección y a las líneas de edificación acordes con las legislaciones correspondientes, a saber, en materia de carreteras, la Ley 39/2015, de 29 de julio, de carreteras, el Real Decreto 1312/1994, de 2 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, ambos estatales, y la Ley de CANTABRIA 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de CANTABRIA, y en materia ferroviaria, la Ley 38/2015, de 29 de setiembre, del sector ferroviario, y Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento,con modificaciones introducidas en el Real Decreto 810/2007,

CVE-2020-6811

de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general, en todo lo que estos no se opongan a la LSF.38/15.

Está prevista también una variante del trazado de la actual carretera autonómica **CA.180** desde la nacional **N.634** hasta el Puente de SANTA LUCIA, en el extremo sur del municipio, para cuyo paso se prevé, tras conversaciones mantenidas con la Consejería competente del Gobierno de CANTABRIA, una reserva de suelo de sistema general viario de dimensiones adecuadas a las necesidades estimadas para su ejecución.

2 **sistema general de espacios libres**, en el que actualmente el municipio cabezonense presenta un ajuste estricto por dimensiones en función de los requerimientos normativos de la **LOT.2/01** y del **RD.2159/78** de cinco (5) metros cuadrados por habitante, ya que cuenta con una superficie actual de 46.076 metros cuadrados de sistemas generales de espacios libres, si bien, en todo caso, el nuevo **PG.CBZ** se enfrenta a la voluntad de mejorar esa cuantificación dimensional y, además, dotar al municipio para cubrir las necesidades estimadas en función del crecimiento previsible, que se establecerá en una población adicional de unos cuatro mil trescientos (4.282) habitantes, abordando la adscripción de 25.532 (16.485+9.047) metros cuadrados de suelo para este destino a los suelos urbanizables, aunque también se procurará mediante la obtención de espacios libres de menor tamaño, acordes a las magnitudes del **RD.2159/78**, que se definirán en zonas urbanas actuales, estando siempre pendiente por el municipio la posibilidad de abordar la obtención de un gran ámbito de espacios verdes para ocio y recreo en forma de parque fluvial en la margen izquierda del río SAJA, con una extensión cercana a los doscientos ochenta y ocho mil metros cuadrados que, en todo caso, en el presente **PG.CBZ** no se incorporan como sistemas generales de espacios libres ya que la práctica obligatoriedad de la incorporación de los mismos por la vía de la expropiación no sería fácilmente abordable en estos momentos por el municipio y, en todo caso, su exclusión de procesos urbanizadores o de cualquier tipo de desarrollo de cara al futuro queda salvaguardado por sus propias características naturales y por su clasificación como suelos rústicos de especial protección de ríos, estando vinculados directamente al río SAJA y a las zonas inundables del mismo. En total se trataría de una extensión de 71.608 metros cuadrados de suelos destinados a sistemas generales de espacios libres de uso público en el municipio, lo que daría cobertura a una futura población teórica de más de catorce mil trescientos veinte habitantes.

Respecto al listado de dotaciones con carácter de sistema general de espacios libres actuales sería el siguiente:

SG.E.EL.1 Parque del Puente de SANTA LUCÍA
SG.E.EL.2 Parque Urbano de la Casa de Cultura
SG.E.EL.3 Parque urbano en LAS VENTAS
SG.E.EL.4 Poblado cántabro
SG.E.EL.5 Parque del entorno del Cementerio

A estos sistemas existentes se añadiría el suelo previsto para la ampliación del Poblado cántabro así como el nuevo ámbito de la zona de LAS NAVAS.

3 **sistema general de equipamiento comunitario**, actualmente bien caracterizado en el municipio con un buen número de dotaciones con este carácter, como pueden ser las siguientes:

SG.E.AS.1 Centro Social SANTIAGO GALAS ARCE en ONTORIA
SG.E.AS.2 Casa del DEPORTE en CABEZON de la SAL
SG.E.CU.1 Casa de Cultura y Biblioteca SAN DIEGO en CABEZON de la SAL
SG.E.CU.2 Biblioteca municipal en CABEZON de la SAL
SG.E.CU.3 Centro de Estudios Rurales en CABEZON de la SAL
SG.E.CU.4 Museo de la NATURALEZA en CARREJO

CVE-2020-6811

SG.E.CU.5	Museo del TRAJE en CABEZON de la SAL
SG.E.DE.1	Complejo deportivo y de ocio DOMAÑANES en CABEZON de la SAL
SG.E.DE.2	Complejo polideportivo MATILDE de la TORRE en CABEZON de la SAL
SG.E.DE.3	Campo municipal de fútbol en CABEZON de la SAL
SG.E.ED.1	IES "FORAMONTANOS" en CABEZON de la SAL
SG.E.ED.2	IES "VALLE del SAJA" en CABEZON de la SAL
SG.E.ED.3	Escuela de Capacitación Agraria en CABEZON de la SAL
SG.E.ED.4	Centro de Educación para Adultos en CABEZON de la SAL
SG.E.ED.5	Escuela Taller en CABEZON de la SAL
SG.E.ES.1	Cementerio en CABEZON de la SAL
SG.E.ES.2	Tanatorio comarcal en CABEZON de la SAL
SG.E.IS.1	Ayuntamiento en CABEZON de la SAL
SG.E.IS.2	Cuartel de la GUARDIA CIVIL en CABEZON de la SAL
SG.E.RE.1	Iglesia parroquial de SAN MARTIN en CABEZON de la SAL
SG.E.SA.1	Centro de Salud en CABEZON de la SAL
SG.E.SA.2	Residencia SAGRADA FAMILIA en CABEZON de la SAL
SG.E.SA.3	Centro de Salud Ambulatorio SAJA-CABUERNIGA
SG.E.SD.1	Edificio del antiguo Centro de Salud

En cuanto a los nuevos equipamientos con carácter de sistema general que el **PG.CBZ** prevé cabría citar tanto las ampliaciones de los cementerios de CABEZON y de PERIEDO como un espacio para la ubicación de un posible centro de emergencias comarcal en el futuro desarrollo del polígono industrial de NAVAS, ya que el municipio no cuenta con instalaciones específicas para cuestiones de protección civil ni protección contra incendios, si bien en sería necesario contar con las indicaciones al respecto por parte de la Unidad de Protección Civil y Emergencias en CANTABRIA dependiente del Ministerio de Administraciones Públicas y con lo establecido en el Decreto 137/2005, de 18 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA. En todo caso, la posible ubicación también en VALDALIGA de esta instalación hace que el destino final de la zona de suelo reservada quede con un fin aún indeterminado.

Otros elementos de sistema general a considerar en cuanto a la dotación de **infraestructuras** serían todos los relacionados con el suministro y abastecimiento de agua, como es el caso de los diversos depósitos existentes así como de las ampliaciones previstas para los mismos, con el saneamiento y la depuración de aguas residuales, como la EDAR de CASAR de PERIEDO, y con el suministro y transformación de la energía eléctrica, como la subestación de CABEZON y otras instalaciones análogas de la red eléctrica, que, si bien no forman parte expresa de la descripción específica del articulado de la **LOT.2/01**, sí que constituyen elementos claramente insertos en el conjunto de dotaciones que contribuyen a mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio.

Queda así plenamente configurado el conjunto de elementos estructurantes que el presente **PG.CBZ** considera como sistemas generales a la hora de definir su modelo territorial, y será en torno a ellos que se articule toda la organización de las redes de movilidad y de las conexiones fundamentales dentro de los tejidos urbanos y entre distintos barrios municipales.

En este sentido, además, hay que constatar que el municipio de CABEZON de la SAL cuenta en la actualidad con una superficie de sistemas generales destinados a equipamientos de **151.356 metros cuadrados**, lo que supone una dotación de más de **17 metros cuadrados por habitante**, por lo que, sin necesidad de ampliaciones, en el horizonte máximo del **PG.CBZ**, se estaría dando cumplimiento a las exigencias legales de más de 5 metros cuadrados por habitante, ya que la superficie actual ya cubriría una población teórica de unos veintiocho mil habitantes, casi el doble de la prevista en el período de desarrollo del planeamiento que se propone.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

ANEJOS

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

LISTADO de SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL de ESPACIOS LIBRES de USO PUBLICO **71.608 m2**

EXISTENTES

numeración	suelo	calificación	superficie	
SG.E.EL1	rústico	especial protección de ríos (RPR)	13.722	m2
SG.E.EL2	urbano	consolidado (UC)	10.351	m2
SG.E.EL3	urbano	consolidado (UC)	5.483	m2
SG.E.EL4	urbano	consolidado (UC)	14.602	m2
SG.E.EL5	rústico	protección ordinaria (RPO)	1.918	m2
TOTAL SG.EL EXISTENTES			**46.076**	**m2**

PROPUESTOS

numeración	suelo	calificación		
SG.P.EL1	urbanizable	delimitado	16.485	m2
SG.P.EL.2	urbanizable	delimitado	9.047	m2
TOTAL SG.EL PROPUESTOS			**25.532**	**m2**

SISTEMA GENERAL de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO **183.463 m2**

EXISTENTES

numeración	suelo	denominación	superficie	
SG.E.AS1	urbano	consolidado (UC)	27.446	m2
SG.E.AS2	urbano	consolidado (UC)	1.778	m2
SG.E.CU1	urbano	consolidado (UC)	442	m2
SG.E.CU2	urbano	consolidado (UC)	185	m2
SG.E.CU3	urbano	consolidado (UC)	2.196	m2
SG.E.CU4	urbano	consolidado (UC)	505	m2
SG.E.CU.5	urbano	consolidado (UC)	2.029	m2
SG.E.DE1	urbano	consolidado (UC)	15.016	m2
SG.E.DE2	urbano	consolidado (UC)	4.319	m2
SG.E.DE.3	urbano	consolidado (UC)	12.243	m2
SG.E.ED1	urbano	consolidado (UC)	9.424	m2
SG.E.ED2	urbano	consolidado (UC)	9.734	m2
SG.E.ED3	urbano	consolidado (UC)	11.432	m2
SG.E.ED4	urbano	consolidado (UC)	927	m2
SG.E.ED5	urbano	consolidado (UC)	1.600	m2
SG.E.ES1	urbano	consolidado (UC)	3.934	m2
SG.E.ES2	urbano	consolidado (UC)	243	m2
SG.E.IS1	urbano	consolidado (UC)	264	m2
SG.E.IS2	urbano	consolidado (UC)	3.651	m2
SG.E.RE1	urbano	consolidado (UC)	930	m2
SG.E.SA1	urbano	consolidado (UC)	17.781	m2
SG.E.SA2	urbano	consolidado (UC)	19.466	m2
SG.E.SA3	urbano	consolidado (UC)	1.137	m2
SG.E.SD1	urbano	consolidado (UC)	4.674	m2
TOTAL SG.EQ EXISTENTES			**151.356**	**m2**

PROPUESTOS

numeración	suelo	calificación		
SG.P.ES1	rústico	protección ordinaria (RPO)	3.489	m2
SG.P.SD1	urbanizable	delimitado	8.761	m2
SG.E.SD2	rústico	protección ordinaria (RPO)	19.857	m2
TOTAL SG.EQ PROPUESTOS			**32.107**	**m2**

CVE-2020-6811

PG.CBZ
memoria

CUADROS de SUPERFICIES y SECTORES

CVE-2020-6811

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO — USO RESIDENCIAL

SECTORES	superficie M2	edif. Bruta m2/m2	M2 sup. Cons.	Sup. const. viv. libre	Sup. bruta destinada a viv. libre 70%	densidad viv. libre viv/ha	Nº VIV. LIBRE	Sup. const. VPO	Sup. bruta destinada a VPO 30%	Densidad VPO viv/ha	Nº VPO	TOTAL VIV.	Densidad media viv/ha	e. libres m2	dotacion m2	Vpb. viario publico m2	S. General m2	ap. medio m2/m2	urbanizacion %	def/exceso urbaniz. m2	
																	AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION AE-1				
SUR-2	CUBILLOS																				
	26.053	0,25	6.514	4.560	18.239	19	35	1.954	7.817	25	20	**54**	21	2.800	1.500	2.700		0,2500	10,36%	421	
SUR-13	HUERTA PALACIOS																				
	28.056	0,25	7.014	4.910	19.639	19	37	2.104	8.417	25	21	**58**	21	4.100	2.682	5.000		0,2500	17,82%	-1.639	
SUR-14	ONTORIA																				
	85.694	0,25	21.424	14.996	59.986	19	114	6.427	25.708	25	64	**178**	21	14.900	9.000	7.500		0,2500	8,75%	2.766	
SUR-15	LA CASTAÑERA																				
UA-1	9.932	0,25	2.483	1.738	6.952	19	13	745	2.980	25	7	21	21	3.284		2.522			25,3927%	-1.332	
UA-2	7.432	0,25	1.858	1.301	5.202	19	10	557	2.230	25	6	15	21	2.170		2.020			27,1798%	-1.130	
UA-3	9.753	0,25	2.438	1.707	6.827	19	13	731	2.926	25	7	20	21	1.300		2.200			22,5572%	-1.032	
UA-4	1.920	0,25	480	336	1.344	19	3	144	576	25	1	4	21	0		0			0,0000%		
	29.037	0,25	7.259	5.081	20.326	19	39	2.178	8.711	25	22	**60**	21	6.754	2.571	6.742		0,2500	23,2187%	-3.264	
SUR-16	VENTA de ONTORIA																				
	24.700	0,25	6.175	4.323	17.290	19	33	1.853	7.410	25	19	**51**	21	5.000	2.000	2.500		0,2500	10,1215%	459	
SUR-17	SOLARIEGA																				
	43.048	0,25	10.762	7.533	30.134	19	57	3.229	12.914	25	32	**90**	21	10.000	3.000	3.900		0,2500	9,06%	1.257	
TOTALES	236.590		59.148	41.403	165.613		315	17.744	70.977		177	**492**		43.554	20.753	28.342			11,9794%		
																	AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION AE-2				
SUR-5	EL CONCEJERO																				
	37.878	0,50	18.939	13.257	26.515	50	133	5.682	11.363	50	57	**189**	50	6.000	7.000	5.500	6.507	0,4267	14,52%		SGP-SD.1
																	AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION AE-3				
SUR-1	EL ANGEL (CARREJO)																				
	21.036	0,35	7.363	5.154	14.725	26	38	2.209	6.311	40	25	**64**	30	3.500	1.000	5.000	1.454	0,3274	23,7688%	-2.301	SGP-EL.1
SUR-7	SALINAS																				
UA-1	28.185	0,35	9.865	6.905	19.730	26	51	2.959	8.456	50	42	**139**		8.104		2.500	1.948	0,3274	8,87%	1.117	
UA-2	14.737	0,35	5.158	3.611	10.316	26	27	1.547	4.421	50	22	**38**		4.900		0	1.018	0,3274	0,00%	1.891	
	42.922	0,35	15.023	10.516	14.754	26	38	4.507	27.826	50	139	**177**	41	13.004	3.000	2.500	2.966	0,3274	5,82%	3.008	SGP-EL.1
SUR-8	SAHOYO																				
	26.271	0,35	9.195	6.436	18.390	26	48	2.758	7.881	40	32	**79**	30	2.700	1.500	4.400	1.815	0,3274	16,75%	-1.029	SGP-EL.1
SUR-9	BERRACABRAS																				
	12.334	0,35	4.317	3.022	8.634	26	22	1.295	3.700	40	15	**37**	30	2.600	900	1.500	852	0,3274	12,1615%	83	SGP-EL.1
SUR-10	ARGOMAL SUR																				
	17.783	0,35	6.224	4.357	12.448	26	32	1.867	5.335	40	21	**54**	30	4.817	2.300	2.600	1.229	0,3274	14,6207%	-318	SGP-EL.1
SUR-11	ARGOMAL NORTE																				
	12.100	0,35	4.235	2.965	8.470	26	22	1.271	3.630	40	15	**37**	30	2.200	1.300	1.998	836	0,3274	16,5124%	-445	SGP-EL.1
SUR-12	CASAR																				
	37.970	0,35	13.290	9.303	26.579	26	69	3.987	11.391	40	46	**115**	30	12.000	2.000	3.870	2.624	0,3274	10,19%	1.002	SGP-EL.1
TOTALES	170.416		59.646	41.752	104.000		270	17.894	66.074		292	**563**		40.821	12.000	21.868	11.777		12,8321%		
																	AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION AE-4				
SUR-3	RUMALDERO OESTE																				
	20.803	0,40	8.321	5.825	14.562	30	44	2.496	6.241	45	28	**72**	35	3.200	1.000	3.500,00	1.438	0,3741	16,8245%	-172	SGP-EL.1
SUR-4	RUMALDERO ESTE																				
UA-1	11.480	0,40	4.592	3.214	8.036	30	24	1.378	3.444	45	15	40	35	1.200	1.000	1.000,00					
UA-2	10.947	0,40	4.379	3.065	7.663	30	23	1.314	3.284	45	15	38	35	1.800	750	1.200,00					
	22.427	0,40	8.971	6.280	15.699	30	47	2.691	6.728	45	30	**77**	35	2.400	1.750	2.200,00	1.550	0,3741	9,8096%	1.388	
SUR-6	MOLINO de CHOCOLATE																				
	24.900	0,40	9.960	6.972	17.430	30	52	2.988	7.470	45	34	**86**	35	6.000	1.200	5.200,00	1.721	0,3741	20,8835%	-1.216	SGP-EL.1
	68.130		27.252	19.076	47.691		143	8.176	20.439		92	**235**		11.600	3.950	10.900,00	4.708		15,9988%		

513.014	SUPERFICIE TOTAL SECTORES
156.013	SUPERFICIE CONSTRUIDA
861	TOTAL VIV. LIBRE
618	TOTAL VPO
1.479	TOTAL VIVIENDAS
29	DENSIDAD MEDIA Viv / Ha
101.975	S. LOCAL ESPACIOS LIBRES
43.703	S. LOCAL DOTACIONES
22.992	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION — USO RESIDENCIAL

SECTORES	m2 superficie	m2 sup. Cons.	v/ha densidad	nº.viv.	m2 e. libres	m2 dotacion
SUE-01	DOMAÑANES					
	25.381	según P.P.	50	127	4.500	0
SUE-02	LA CABROJA					
	25.021	según P.P.	según P.P.	128	4.495	3.465
SUE-03	POZO de la SAL					
	20.106	según P.P.	36	72	1.500	7.300
SUE-04						
	6033					
					10.495	10.765
	76.541					
				327		VIVIENDAS

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO — USO PRODUCTIVO

SECTORES	superficie m2	ed. Bruta m3/m2	Vol. Cons. M3	e. libres m2	S. General m2	ap. medio m3/m2	
SUP-01,1	NAVAS NORTE-1						
	32.792	4,00	131.168	3.966	3.247	3,6396	994 m2 SD.2 + 2.253 m2 SD.1
SUP-01,2	NAVAS NORTE-2						
	92.274	4,00	369.096	13.251	9.138	3,6396	3.477 m2 SGP-EL2 + 5.661 m2 SGP-SD.2
SUP-02	NAVAS SUR						
	26.672	4,00	106.688	6.000	2.641	3,6396	SGP-SD.2
SUP-03	NAVAS CENTRO						
	56.213	4,00	224.852	16.000	5.567	3,6396	SGP-EL.2
SUP-04	NAVAS ESTE						
	12.576	4,00	50.304	3.000	1.245	3,6396	SGP-SD.2
SUP-05	SALINAS						
	34.341	4,00	137.364	7.000	3.401	3,6396	SGP-SD.2
SUP-06	EL TRAVIESO						
	10.980	4,00	43.920	2.000	1.087	3,6396	SGP-SD.2
SUP-07	LA TEJERA						
	29.844	4,00	119.376	6.000	2.955	3,6396	SGP-SD.2
SUP-08	EL RIVERO (CABROJO)						
	18.926	4,00	75.704	5.000	1.874	3,6396	SGP-SD.2
	314.618						SUPERFICIE TOTAL SECTORES
			1.258.472				VOLUMEN CONSTRUIDO
				62.217			S. LOCAL ESPACIOS LIBRES
	222.344				31.157		SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

CVE-2020-6811

TEXTO REFUNDIDO para PUBLICACION

Según Aprobación definitiva Acuerdo CROTU 23/07/2020

PG.CBZ

NORMATIVA

Plan general de ordenación urbana de
CABEZON DE LA SAL
Agosto 2020

CVE-2020-6811

PG.CBZ
normativa

TÍTULO I. VIGENCIA, EFECTOS y CONTENIDO del PLAN.

CAPÍTULO 1. NATURALEZA y VIGENCIA del PLAN **10**
artículo 01. Naturaleza y ámbito del Plan General.
artículo 02. Vigencia.
artículo 03. Efectos.
artículo 04. Revisión del Plan General.
artículo 05. Modificación del Plan General.
artículo 06. Adecuación del Plan General.

CAPÍTULO 2. CONTENIDO e INTERPRETACIÓN del PLAN GENERAL **13**
artículo 07. Documentación del Plan General.
artículo 08. Interpretación del Plan General.
artículo 09. Ordenanzas complementarias.
artículo 10. Informes urbanísticos.

TÍTULO II. DESARROLLO y EJECUCIÓN del PLAN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES **15**
artículo 11. Competencia para el desarrollo del Plan General.
artículo 12. Desarrollo del Plan General.
artículo 13. Instrumentos de actuación.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS de ORDENACIÓN **16**
artículo 14. Figuras de planeamiento.
artículo 15. Figuras complementarias de planeamiento.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS de GESTIÓN **18**
artículo 16. Ejecución del Plan General.
artículo 17. Delimitación de Unidades de Actuación.
artículo 18. Sistemas de actuación.
artículo 19. Sistema de compensación.
artículo 20. Sistema de cooperación.
artículo 21. Sistema de expropiación.
artículo 22. Sistema de concesión de obra urbanizadora.
artículo 23. Actuaciones aisladas.
artículo 24. Normalización de fincas.
artículo 25. Reparcelación.
artículo 26. Parcelación urbanística.
artículo 27. Ordenanzas Municipales.
artículo 28. Convenios urbanísticos.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS de EJECUCIÓN **24**
artículo 29. Proyectos de Urbanización.
artículo 30. Proyectos de Edificación.
artículo 31. Proyectos de Actividades y de Instalaciones.

CAPÍTULO 5. TRAMITACIÓN y GESTIÓN del PLAN GENERAL **27**
artículo 32. Actos sujetos a Licencia.
artículo 33. Obras con licencias urbanísticas.
artículo 34. Procedimiento para la obtención de licencia.
artículo 35. Licencias en Suelo Rústico.
artículo 36. Licencias de parcelación.
artículo 37. Licencias de obras de urbanización.

CVE-2020-6811

PG.CBZ
normativa

artículo 38. Licencias de obras de edificación.
artículo 39. Caducidad y suspensión de licencias.
artículo 40. Licencias de apertura y actividades.
artículo 41. Licencias de primera ocupación.

CAPÍTULO 6. INCIDENCIA sobre SITUACIONES EXISTENTES **34**
artículo 42. Situaciones de fuera de ordenación.
artículo 43. Situaciones de fuera de ordenanza.
artículo 44. Situaciones preexistentes.

CAPÍTULO 7. CONTROL de la EJECUCIÓN de las OBRAS **36**
artículo 45. Inspección de la ejecución.
artículo 46. Conclusión de las obras.
artículo 47. Recepción de las obras de urbanización.
artículo 48. Infracciones.

CAPÍTULO 8. DEBER de CONSERVACIÓN **38**
artículo 49. Contenido del deber de conservación.
artículo 50. Conservación de urbanizaciones.
artículo 51. Conservación de solares.
artículo 52. Conservación de edificaciones.
artículo 53. Conservación del patrimonio catalogado.

CAPÍTULO 9. DECLARACIÓN de RUINA de los EDIFICIOS **40**
artículo 54. Supuestos de ruina.
artículo 55. Efectos de la declaración de ruina.
artículo 56. Actuaciones de urgencia.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES de las OBRAS y la EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES **41**
artículo 57. Definiciones generales.
artículo 58. Tipos de condiciones.

CAPÍTULO 2. DEFINICIONES: OBRAS en los EDIFICIOS **42**
artículo 59. Niveles de obras.
artículo 60. Clasificación de las obras.
artículo 61. Obras sobre los edificios
artículo 62. Obras de nueva edificación.
artículo 63. Obras de demolición.
artículo 64. Proyecto unitario.

CAPÍTULO 3. DEFINICIONES: PARCELAS **45**
artículo 65. Parcela.
artículo 66. Linderos.
artículo 67. Alineaciones.
artículo 68. Rasantes.
artículo 69. Solar.
artículo 70. Parcela mínima.
artículo 71. Superficies de parcela.
artículo 72. Segregación de parcelas edificadas.

CAPÍTULO 4. DEFINICIONES: POSICIÓN de la EDIFICACIÓN **48**
artículo 73. Delimitación y referencias de la edificación.

INDICE. página 2

CVE-2020-6811

PG.CBZ
normativa

artículo 74. Posición respecto a la alineación.
artículo 75. Posición respecto a los linderos.
artículo 76. Retranqueo.
artículo 77. Separación entre edificios y tipologías edificatorias.
artículo 78. Area de movimiento.
artículo 79. Ocupación de parcela.
artículo 80. Superficie libre de parcela.

CAPÍTULO 5. DEFINICIONES: FORMA de la EDIFICACIÓN 51
artículo 81. Longitud de la edificación.
artículo 82. Altura de la edificación.
artículo 83. Medición de la altura de los edificios.
artículo 84. Plantas.
artículo 85. Altura de plantas.
artículo 86. Salientes y entrantes en fachada.
artículo 87. Patios.

CAPÍTULO 6. DEFINICIONES: SUPERFICIE de la EDIFICACIÓN 55
artículo 88. Superficie construida.
artículo 89. Superficie útil.
artículo 90. Edificabilidad.
artículo 91. Cómputo de la edificabilidad.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES de VOLUMEN de la EDIFICACIÓN 57
artículo 92. Ámbito de aplicación.
artículo 93. Altura de la edificación.
artículo 94. Alturas útil y libre de las plantas.
artículo 95. Condiciones de planta sótano.
artículo 96. Condiciones de planta baja.
artículo 97. Condiciones de entreplanta.
artículo 98. Condiciones de planta ático.
artículo 99. Condiciones de planta bajocubierta.
artículo 100. Condiciones de las cubiertas.
artículo 101. Condiciones de los elementos por encima de la cubierta.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES de SALUBRIDAD, SEGURIDAD y CALIDAD de los EDIFICIOS 61
artículo 102. Definiciones generales.
artículo 103. Condiciones de "habitable".
artículo 104. Condiciones de "exterior".
artículo 105. Condiciones de iluminación y ventilación.
artículo 106. Condiciones de los patios.
artículo 107. Supresión de barreras arquitectónicas.
artículo 108. Condiciones de acceso al edificio.
artículo 109. Condiciones de los portales y entradas al edificio.
artículo 110. Condiciones de las escaleras y de los recorridos interiores.
artículo 111. Condiciones de los ascensores.
artículo 112. Condiciones de protección contra incendios.
artículo 113. Condiciones de protección contra caídas.
artículo 114. Condiciones de calidad de los edificios.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES de ESTÉTICA de los EDIFICIOS 67
artículo 115. Disposiciones generales.
artículo 116. Salvaguarda de la imagen urbana.
artículo 117. Adaptación al ambiente.

INDICE. página 3

CVE-2020-6811

PG.CBZ normativa

artículo 118. Tratamiento de fachadas.
artículo 119. Tratamiento de cubiertas.
artículo 120. Tratamiento de plantas bajas.
artículo 121. Instalaciones.
artículo 122. Publicidad exterior.
artículo 123. Marquesinas y toldos.
artículo 124. Escaparates.
artículo 125. Cerramientos.
artículo 126. Tratamiento del terreno en relación con el paisaje y el suelo.

CAPÍTULO 10. CONDICIONES AMBIENTALES de los EDIFICIOS **74**
artículo 127. Definiciones generales.
artículo 128. Red de saneamiento.
artículo 129. Red de abastecimiento.
artículo 130. Red de energía eléctrica.
artículo 131. Evacuación de residuos sólidos.
artículo 132. Evacuación de humos.
artículo 133. Instalaciones de comunicación.
artículo 134. Instalaciones de climatización.
artículo 135. Tratamiento de espacios libres y arbolado.
artículo 136. Impacto ambiental.
artículo 137. Condiciones acústicas: ruidos y vibraciones.

CAPÍTULO 11. SERVIDUMBRES: NORMAS SECTORIALES de APLICACIÓN DIRECTA **79**
artículo 138. Disposiciones generales.
artículo 139. Carreteras.
artículo 140. Ferrocarriles.
artículo 141. Aguas.
artículo 142. Líneas eléctricas de alta tensión.
artículo 143. Conducciones de abastecimiento y saneamiento.
artículo 144. Conducciones de gas.
artículo 145. Defensa Nacional.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES de la URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES **92**
artículo 146. Ámbito de aplicación.
Artículo 147. Contenido de los proyectos.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES para las OBRAS **94**
artículo 148. Condiciones para la urbanización de los espacios de viario.
artículo 149. Condiciones para la urbanización de los espacios de estacionamiento.
artículo 150. Condiciones para la urbanización de los espacios libres públicos.
artículo 151. Condiciones para la urbanización de los espacios libres privados.
artículo 152. Corredores verdes e integración visual.
artículo 153. Condiciones para la red de alumbrado público.
artículo 154. Condiciones para el resto de las redes de servicios.
artículo 155. Condiciones generales para la urbanización en relación con la vegetación.

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES de los USOS.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES **99**
artículo 156. Definición.
artículo 157. Tipos de usos.
artículo 158. Usos según la ordenación urbanística.

INDICE. página 4

CVE-2020-6811

		PG.CBZ normativa
artículo 159.	Usos según la adecuación al planeamiento.	
artículo 160.	Usos según el régimen de utilización.	
artículo 161.	Usos según la gestión urbanística.	
CAPÍTULO 2.	**USO DOTACIONAL**	**102**
artículo 162.	Uso deportivo.	
artículo 163.	Uso educativo.	
artículo 164.	Uso sanitario.	
artículo 165.	Uso asistencial.	
artículo 166.	Uso cultural.	
artículo 167.	Uso social.	
artículo 168.	Uso de servicios.	
artículo 169.	Uso de la Administración.	
artículo 170.	Uso religioso.	
artículo 171.	Usos especiales.	
CAPÍTULO 3.	**USO de ESPACIOS LIBRES.**	**104**
artículo 172.	Uso de Parques y Jardines.	
artículo 173.	Uso de Espacio libre privado.	
CAPÍTULO 4.	**USO RESIDENCIAL.**	**105**
artículo 174.	Uso de vivienda.	
artículo 175.	Uso de residencia comunitaria.	
artículo 176.	Uso de establecimiento hotelero.	
artículo 177.	Vivienda.	
artículo 178	Trasteros.	
artículo 179.	Dotación de plazas de estacionamiento.	
artículo 180.	Compatibilidad de usos con el residencial.	
CAPÍTULO 5.	**USO PRODUCTIVO.**	**107**
artículo 181.	Uso de industria-almacenaje.	
artículo 182.	Condiciones de los usos de industria-almacenaje.	
artículo 183.	Dimensiones de los locales de uso de industria-almacenaje.	
artículo 184.	Uso de oficinas.	
artículo 185.	Condiciones de los usos de oficinas.	
artículo 186.	Uso comercial.	
artículo 187.	Condiciones de los usos comerciales.	
artículo 188.	Situaciones de los usos productivos.	
CAPÍTULO 6.	**USO de VIARIO.**	**111**
artículo 189.	Uso viario.	
artículo 190.	Uso de viario supramunicipal.	
artículo 191.	Uso de viario rodado.	
artículo 192.	Uso de viario compartido.	
artículo 193.	Uso de estacionamiento.	
artículo 194.	Condiciones del viario supramunicipal.	
artículo 195.	Condiciones del viario rodado.	
artículo 196.	Condiciones del viario compartido.	
artículo 197.	Condiciones del estacionamiento.	
artículo 198.	Secciones tipo del viario municipal.	
artículo 199.	Viario privado.	
CAPÍTULO 7.	**USO de INFRAESTRUCTURAS.**	**114**
artículo 200.	Uso de infraestructuras de comunicación.	
artículo 201.	Red ferroviaria.	
artículo 202.	Uso de infraestructuras de dotación.	

INDICE. página 5

CVE-2020-6811

PG.CBZ normativa

CAPÍTULO 8. USO de SERVICIOS del AUTOMÓVIL **115**
artículo 203. Uso de garaje.
artículo 204. Uso de mantenimiento y servicio del automóvil.
artículo 205. Uso de gasolinera.
artículo 206. Uso de estación de servicio.
artículo 207. Condiciones particulares de los usos de gasolinera y estación de servicio.

TÍTULO VI. RÉGIMEN de los SISTEMAS GENERALES.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES **118**
artículo 208. Definición.
artículo 209. Régimen urbanístico.
artículo 210. Obtención de los sistemas generales.
artículo 211. Obtención de los sistemas generales por expropiación.

CAPÍTULO 2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS al SUELO URBANIZABLE **120**
artículo 212. Derechos y obligaciones de los propietarios.
artículo 213. Ocupación directa de los terrenos de sistemas generales.

TÍTULO VII. RÉGIMEN del SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES **121**
artículo 214. Definición.
artículo 215. Régimen urbanístico.
artículo 216. Categorías del suelo rústico.
artículo 217. Condiciones generales de los usos.
artículo 218. División de parcelas.
artículo 219. Condiciones generales de la edificación.

CAPÍTULO 2. SUELO RÚSTICO de ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA, tipo A (RPA) **131**
artículo 220. Definición.
artículo 221. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 3. SUELO RÚSTICO de ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA, tipo E (RPE) **132**
artículo 222. Definición.
artículo 223. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 4. SUELO RÚSTICO de ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL, tipo F (RPF) **133**
artículo 224. Definición.
artículo 225. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 5. SUELO RÚSTICO de ESPECIAL PROTECCIÓN de INFRAESTRUCTURAS, tipo I (RPI) **135**
artículo 226. Definición.
artículo 227. Condiciones de uso de RPI de carreteras.
artículo 228. Condiciones de uso de RPI de ferrocarriles.

CAPÍTULO 6. SUELO RÚSTICO de ESPECIAL PROTECCIÓN MINERA, tipo M (RPM) **137**
artículo 229. Definición.
artículo 230. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 7. SUELO RÚSTICO de ESPECIAL PROTECCIÓN del PAISAJE, tipo P (RPP) **138**
artículo 231. Definición.
artículo 232. Condiciones de uso.

INDICE. página 6

CVE-2020-6811

PG.CBZ normativa

CAPÍTULO 8. SUELO RÚSTICO de ESPECIAL PROTECCIÓN de RÍOS, tipo R (RPR) **139**
artículo 233. Definición.
artículo 234. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 9. SUELO RÚSTICO de PROTECCIÓN ORDINARIA (RPO) **141**
artículo 235. Definición.
artículo 236. Condiciones de uso y edificación.

TÍTULO VIII. RÉGIMEN del SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES **142**
artículo 237. Definición.
artículo 238. Régimen urbanístico.
artículo 239. Deberes legales de los promotores.
artículo 240. Facultades urbanísticas de la propiedad.
artículo 241. Sectores en el suelo urbanizable.
artículo 242. Delimitación de sectores.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO **145**
artículo 243. Suelo urbanizable delimitado.
artículo 244. Regulación del suelo urbanizable de nueva creación.
artículo 245. Asignación de usos.
artículo 246. Asignación de tipologías.
artículo 247. Aprovechamiento medio.
artículo 248. Regulación del suelo urbanizable en ejecución.
artículo 249. Reservas de suelo para equipamientos.
artículo 250. Obtención de reservas de suelo para dotaciones.
artículo 251. Determinaciones de ordenación del suelo.

usos, tipologías características y aprovechamientos medios en el suelo urbanizable **149**

TÍTULO IX. RÉGIMEN del SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES **150**
artículo 252. Definición.
artículo 253. Régimen urbanístico.
artículo 254. Deberes en suelo urbano consolidado.
artículo 255. Solar.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANO CONSOLIDADO **153**
artículo 256. Calificación del suelo.

CAPÍTULO 3. GESTIÓN del SUELO **154**
artículo 257. Derecho al aprovechamiento urbanístico.
artículo 268. Aprovechamiento urbanístico de una parcela.
artículo 259. Ajustes del aprovechamiento urbanístico.
artículo 260. Edificación simultánea a la urbanización.

CAPÍTULO 4. ZONA de MANZANA ALINEADA **156**
artículo 261. Ámbito y tipología.
artículo 262. Categorías.
artículo 263. Condiciones de geométricas del sólido capaz.
artículo 264. Condiciones de parcela.
artículo 265. Edificabilidad.
artículo 266. Posición de la edificación.

INDICE. página 7

CVE-2020-6811

PG.CBZ normativa

artículo 267. Forma de la edificación.
artículo 268. Condiciones de los usos.

CAPÍTULO 5. ZONA de EDIFICACIÓN ABIERTA **159**
artículo 269. Ámbito y tipología.
artículo 270. Categorías.
artículo 271. Condiciones de geométricas del sólido capaz.
artículo 272. Condiciones de parcela.
artículo 273. Edificabilidad.
artículo 274. Posición de la edificación.
artículo 275. Forma de la edificación.
artículo 276. Estudios de Detalle.
artículo 277. Condiciones de los usos.

CAPÍTULO 6 ZONA de EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR **162**
artículo 278. Ámbito y tipología.
artículo 279. Categorías.
artículo 280. Condiciones de geométricas del sólido capaz.
artículo 281. Condiciones de parcela.
artículo 282. Edificabilidad.
artículo 283. Posición de la edificación.
artículo 284. Condiciones específicas de las categorías Tradicional e Intensiva.
artículo 285. Estudios de Detalle.
artículo 286. Otros condicionantes.
artículo 287. Condiciones de los usos.

CAPÍTULO 7. NÚCLEO TRADICIONAL **168**
artículo 288. Ámbito y tipología.
artículo 289. Condiciones de aplicación.

CAPÍTULO 8. ZONA de ORDENACIÓN CONSOLIDADA **169**
artículo 290. Ámbito y tipología.
artículo 291. Condiciones de aplicación.

CAPÍTULO 9. ZONA de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS **170**
artículo 292. Ámbito y tipología.
artículo 293. Categorías.
artículo 294. Condiciones de geométricas del sólido capaz.
artículo 295. Condiciones de parcela.
artículo 296. Edificabilidad.
artículo 297. Posición de la edificación.
artículo 298. Condiciones de los usos.

CAPÍTULO 10. ZONA DOTACIONAL **172**
artículo 299. Ámbito y tipología.
artículo 300. Categorías.
artículo 301. Condiciones de geométricas del sólido capaz.
artículo 302. Edificabilidad.
artículo 303. Posición de la edificación.
artículo 304. Dotacional Deportivo.
artículo 305. Dotacional Educativo.
artículo 306. Dotacional de Servicios de Interés Público y Social.
artículo 307. Dotacional Religioso.
artículo 308. Dotacional Especial.
artículo 309. Dotacional sin determinar.
artículo 310. Condiciones de los usos y de las alturas.

INDICE. página 8

CVE-2020-6811

PG.CBZ normativa

CAPÍTULO 11. ZONA de ESPACIOS LIBRES **176**
artículo 311. Ámbito y tipología.
artículo 312. Categorías.
artículo 313. Condiciones del estacionamiento bajo rasante.
artículo 314. Condiciones del estacionamiento sobre rasante.
artículo 315. Condiciones de los usos y de la edificación.

CAPÍTULO 12. ZONA de INFRAESTRUCTURAS **177**
artículo 316. Ámbito.
artículo 317. Categorías.

TÍTULO X. SECTORES y UNIDADES de ACTUACIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES **178**
artículo 318. Definición.
artículo 319. Delimitación.
artículo 320. Desarrollo.
artículo 321. Condiciones de actuación.
artículo 322. Compensaciones de los gastos de urbanización por sectores.
artículo 323. Condiciones específicas para las zonas de riesgos geológicos.

TÍTULO XI. NORMAS de PROTECCIÓN del PATRIMONIO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES **183**
artículo 324. Consideraciones generales sobre protección.
artículo 325. Deber de uso y conservación.
artículo 326. Coste de las obras de conservación.
artículo 327. Declaración de ruina.
artículo 328. Actuaciones de urgencia.
artículo 329. Catálogo.
artículo 330. Objetivos.
artículo 331. Criterios

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN de EDIFICIOS **186**
artículo 332 Ámbito.
artículo 333. Nivel de protección.
artículo 334. Obras permitidas en el nivel integral.
artículo 335. Obras permitidas en el nivel estructural.
artículo 336. Obras permitidas en el nivel ambiental.
artículo 337. Usos permitidos.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN de PARCELAS y ESPACIOS LIBRES **189**
artículo 338. Ámbito.
artículo 339. Nivel de protección.
artículo 340. Intervenciones permitidas.
artículo 341. Otras consideraciones.

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN de YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS **191**
artículo 342. Ámbito.
artículo 343. Intervenciones permitidas.

INDICE. página 9

CVE-2020-6811

P G . C B Z
n o r m a t i v a

TITULO I. VIGENCIA, EFECTOS y CONTENIDO del PLAN

CAPITULO 1. NATURALEZA y VIGENCIA del PLAN

artículo 01. Naturaleza y ámbito del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana de CABEZON de la SAL tiene por objeto la revisión de las anteriores Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (en adelante RDL.7/15). Todo ello de acuerdo con la legislación autonómica concordante en materia de regulación de suelo, como es la Ley de CANTABRIA 2/2001, de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen del suelo de CANTABRIA (en adelante LOT.2/01), en su texto consolidado actual tras las sucesivas modificaciones aprobadas con posteridad a su entrada en vigor inicial, en especial, por su alcance, las contenidas en la Ley de CANTABRIA 7/2007, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y de contenido financiero (en adelante LMF.7/07), y también en la Ley de CANTABRIA 2/2009, de 3 de julio, la Ley de CANTABRIA 3/2012, de 21 de junio, y la Ley de CANTABRIA 5/2012, de 11 de diciembre, todas ellas de modificación de la LOT.2/01.

2. El ámbito del presente Plan General es la totalidad del término municipal de CABEZON de la SAL.

3. El presente Plan General se constituye en instrumento de ordenación integral del territorio municipal, abarcando la ordenación de todo su ámbito, la clasificación y calificación urbanística del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general del territorio respetando la legislación de mayor rango aplicable, la regulación del uso y la edificación para el suelo urbano consolidado, así como la de los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable delimitado, la delimitación de unidades de actuación en estos tipos de suelo, la determinación de las Normas Urbanísticas, el trazado y las características de la red viaria, y todos los otros aspectos legales que le sean de aplicación en función de la legislación vigente.

artículo 02. Vigencia.

1. El presente Plan General entrará en vigor en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común, y, de acuerdo con el artículo 84.1 de la LOT.2/01, sólo se producirá ésta una vez efectuada su publicación en el Boletín Oficial de CANTABRIA en los términos del citado artículo.

2. El Plan General tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones y revisiones de que pueda ser objeto.

artículo 03. Efectos.

1. La aprobación del Plan General le confiere los siguientes efectos:

a **Ejecutividad**. Supondrá la habilitación para el ejercicio de las facultades urbanísticas por parte de los propietarios del suelo y de las construcciones, y de las funciones necesarias por ley para el cumplimiento de las determinaciones del Plan por parte del Ayuntamiento.

CVE-2020-6811

b **Declaración de utilidad pública**. Supondrá la declaración de utilidad pública de todas las obras precisas y de la necesidad de ocupación de los terrenos, edificios, bienes o derechos correspondientes a los efectos de su expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

c **Publicidad**. Supondrá el derecho de consulta por cualquier administrado de la documentación del Plan y de información por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito del término municipal.

d **Obligatoriedad**. Supondrá que tanto la Administración como los particulares quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en el Plan.

e **Edificios fuera de ordenación**. Supondrá que los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan que resulten disconformes con él serán calificados como fuera de ordenación, así como aquellos cuya expropiación o demolición esté expresamente prevista por el planeamiento.

artículo 04. Revisión del Plan General.

1. Se entiende por revisión del Plan General la alteración del contenido del mismo que afecte de manera sustancial a la estructura y a la ordenación general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada bien por la elección de un modelo territorial distinto bien por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, bien por el agotamiento de su capacidad.

2. Serán supuestos directos de Revisión del Plan General :

a Entrada en vigor de una nueva legislación urbanística que implique la obligación legal de proceder a la revisión total o parcial del planeamiento.

b Aprobación de un planeamiento de carácter supramunicipal que implique la obligación expresa de proceder a la revisión total o parcial de este Plan.

c El cumplimiento del plazo de DIEZ (10) años desde la aprobación definitiva del presente Plan.

artículo 05. Modificación del Plan General.

1. Se entiende por modificación del Plan General la alteración de las determinaciones del mismo en el caso de los supuestos no contemplados en el artículo anterior, así como la alteración de la delimitación de los sectores, el cambio de clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de las determinaciones del Plan siempre que, por su entidad, no entre dentro de los supuestos de revisión.

2. Las modificaciones del Plan General se sujetarán a las mismas disposiciones en cuanto a procedimiento que el propio Plan, tal como establecen los artículos 83 de la LOT.2/01 y 161 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante RPU.2159/78), debiendo justificarse adecuadamente, en cualesquiera de los casos, la no incidencia de la modificación en la ordenación general.

3. No se entenderá como modificación del Plan General la actualización de sus contenidos a la legislación estatal o autonómica en materia de suelo o de cualquiera otra materia cuando se trate de introducir modificaciones sobrevenidas de la referencia a esas normativas en aspectos en los que el presente Plan General hace alusión directa a ellas o en ocasiones, incluso, traslada parte de su texto literal, entendiéndose que un simple trámite de

CVE-2020-6811

información pública del anuncio de la actualización remitida de normativa durante un plazo de un (1) mes tras su aprobación por la Alcaldía u órgano asimilado, servirá para la actualización de esos contenidos.

artículo 06. Adecuación del Plan General.

1. Tendrán la consideración de adecuación del Plan, y no de modificación o de revisión del mismo, los cambios concretos en alguna de las determinaciones o contenidos que puedan originarse por los siguientes motivos:

a Corrección de errores.

b Ajustes de delimitación o superficie previstos en las Ordenanzas de los distintos ámbitos de actuación manejados en el Plan, siempre que dicho ajuste no suponga una variación de superficie superior al DIEZ (10) por CIENTO de la establecida para el ámbito afectado.

c Aplicación de los supuestos de compatibilidad y sustitución de usos.

d Ajustes de la delimitación de las clasificaciones o calificaciones de suelo, pudiéndose incluir el total de una parcela en la clasificación o calificación de suelo en que tuviera su OCHENTA y CINCO (85) por ciento ya clasificado o calificado como tal.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
n o r m a t i v a

CAPITULO 2. CONTENIDO e INTERPRETACION del PLAN GENERAL

artículo 07. Documentación del Plan General.

1. El presente Plan General consta de los siguientes documentos:

a **MEMORIA**. Es el documento en el que se refieren los fines y objetivos de la ordenación urbanística proyectada, y se deriva de las conclusiones obtenidas del análisis de la situación existente. Se constituye en el instrumento de interpretación general del Plan y actúa como documento básico y vinculante para la resolución de conflictos entre otros documentos o determinaciones del propio Plan.

b **PLANOS de INFORMACION**. En ellos se refleja gráficamente la situación del territorio municipal en cuanto a sus características naturales y usos del suelo, infraestructuras y estado actual del suelo.

c **PLANOS de ORDENACION**. En ellos se recogen gráficamente las determinaciones normativas del Plan.

d **NORMAS URBANISTICAS y de EDIFICACION**. Son el documento normativo de ordenación del territorio municipal con carácter general, y se constituyen, con carácter específico, en las Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo para cada tipo de suelo clasificado, conteniendo el régimen general o detallado de los requisitos de todo tipo para la regulación expresa de la ejecución del Plan.

e **CATALOGO de PROTECCION del PATRIMONIO**. Constituye el instrumento de protección que el artículo 64 de la LOT.2/01 y el Reglamento de Planeamiento contempla en su artículo 86.3 como complemento del planeamiento general en materia de especial protección de elementos arquitectónicos o naturales que, por sus singulares valores, sean merecedores de la misma.

f **ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**. Constituye el documento que refleja tanto los costes que implicará la ejecución del Plan como los medios financieros disponibles o previsibles para ello, estimando la viabilidad real del mismo.

g **INFORME de SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**. De acuerdo con el artículo 52.2 de la LOT.2/01 y de la legislación vigente en la materia, constituye el documento en el que se evalúa la incidencia medioambiental de las determinaciones del planeamiento sobre el territorio, proponiendo, si fueran necesarias, las medidas correctoras de los impactos que se produzcan. Se sustancia en un trámite ambiental que culmina con la **MEMORIA AMBIENTAL** emitida por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de CANTABRIA.

h **INFORME de SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**. De acuerdo con el artículo 22.4 del RDL.7/15, constituye el documento en el que se evalúa la incidencia sobre la Hacienda municipal de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes derivados de la nueva ordenación, así como también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

artículo 08. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de CABEZON de la SAL de acuerdo con la legislación vigente, y sin perjuicio de las atribuciones y funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. La jerarquía en la interpretación de los distintos documentos de las Normas será la siguiente:
   Primero. Memoria Urbanística.
   Segundo. Normas Urbanísticas.

CVE-2020-6811

Tercero. Planos de Ordenación.
Cuarto. Catálogo de Protección del Patrimonio.
Quinto. Planos de Información.

3. En todo caso, la documentación escrita prevalecerá sobre la gráfica, así como también la medición real sobre la realizada sobre planos.

4. En la interpretación del Plan General prevalecerán los criterios más favorables al mayor equilibrio entre edificabilidad y equipamientos, mayor superficie de espacios libres, mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro del medioambiente, el paisaje, el medio natural y la imagen urbana, y, en general, la defensa del interés general de la colectividad.

5. En cuanto a las referencias a legislación específica contenidas en este Plan General, se entiende que serán obligatorias mientras dichas normativas estén vigentes en su aplicación, quedando sustituidas sus referencias, en el caso de su derogación, por las normas de similar alcance o contenido que las sustituyeren.

artículo 09. Ordenanzas complementarias.

1. El presente Plan General establece ciertos parámetros y condicionantes que podrán ser desarrollados posteriormente mediante Ordenanza Municipal específica sin que ello constituya modificación de las mismas, así como también hacen referencia a Ordenanzas complementarias cuya redacción se considera conveniente para el mejor desarrollo y gestión del propio Plan General.

artículo 10. Informes urbanísticos.

1. Toda persona podrá solicitar por escrito Informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito municipal, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, debiendo identificar en la misma, de forma inequívoca y acompañada por un plano de emplazamiento, la situación de la finca objeto de la consulta.

2. Así mismo, los particulares podrán consultar de forma directa todos los documentos integrantes del Plan General en el local y el horario que señale el Ayuntamiento para tal fin, debiendo promoverse, en cualquier caso, la posibilidad de la consulta telemática y abierta del planeamiento por medio de la página web municipal.

3. Tal como se establece en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento llevará un libro Registro en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo y gestión del Plan, así como los acuerdos de revisión y modificación de las misma, y las resoluciones administrativas y sentencias que les afectaren.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

TITULO II. DESARROLLO y EJECUCION del PLAN GENERAL

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 11. Competencia para el desarrollo del Plan General.

1. La competencia para el desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de CABEZON de la SAL, sin perjuicio de la participación de los particulares, dentro de las competencias que les otorga la legislación vigente y el propio planeamiento.

2. Los organismos de las Administración General del Estado y de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA, dentro de sus atribuciones, llevarán a cabo el desarrollo de las infraestructuras, equipamientos y servicios que sean de su competencia, así como también todas aquellas actuaciones en cooperación con el Ayuntamiento para el mejor desarrollo del Plan General y de sus objetivos y determinaciones.

artículo 12. Desarrollo del Plan General.

1. De acuerdo con el artículo 92 de la LOT.2/01, modificado por el artículo 16 de la LMF.7/07, el presente Plan General clasificará el suelo del término municipal de CABEZON de la SAL en urbano consolidado, no consolidado y de núcleo tradicional, urbanizable delimitado (no hay residual en atención a los criterios del RDL.7/15) y rústico de especial protección y de protección ordinaria.

2. Las previsiones del Plan General en suelo urbano consolidado y de núcleo tradicional serán de ejecución inmediata, una vez completada su urbanización y cumplidos los deberes establecidos en el artículo 98 de la LOT.2/01.

3. Las previsiones del Plan General en suelo urbano no consolidado se materializarán en cuanto a consolidación y edificación una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 100 de la LOT.2/01.

4. Las previsiones del Plan General en suelo urbanizable se desarrollarán a través de Planes Parciales y una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 106 de la LOT.2/01.

5. Las previsiones del Plan General en suelo rústico serán de aplicación directa en cuanto al uso, disfrute y disposición de los terrenos de conformidad con la naturaleza propia de los mismos, siendo necesario, para el caso de construcciones o usos excepcionalmente permitidos, de acuerdo con los artículos 112 y 113 de la LOT.2/01 (especialmente tras su modificación por la LOT.5/12), el cumplimiento de los procedimientos establecidos a tal fin por la propia LOT.2/01.

artículo 13. Instrumentos de actuación.

1. El desarrollo de las determinaciones del Plan General podrá llevarse a cabo, según los casos, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a Instrumentos de ordenación.
b Instrumentos de gestión.
c Instrumentos de ejecución.

CVE-2020-6811

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS de ORDENACION

artículo 14. Figuras de planeamiento.

1. Las figuras de planeamiento que habrán de desarrollar las determinaciones del Plan General en los ámbitos que les sean de aplicación de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y con la LOT.2/01, serán las que a continuación se reseñan:

a **Planes Parciales (PP)**. El Plan Parcial es el instrumento urbanístico cuyo objeto es regular la urbanización y edificación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores completos de los definidos por el Plan General, y sin capacidad para modificar las determinaciones del mismo.

b **Planes Especiales (PE)**. Los Planes Especiales son el instrumento de desarrollo de las previsiones del Plan General, en los ámbitos por ellas señalados y de acuerdo con los contenidos del Reglamento de Planeamiento en sus artículos 76 y siguientes y del artículo 60 de la LOT.2/01, con las finalidades que a continuación se mencionan:

b.1. Desarrollo del sistema general de comunicación y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres públicos, y del sistema de equipamiento comunitario.
b.2. Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
b.3. Reforma Interior en suelo urbano (PERI).
b.4. Protección del paisaje, las vías de comunicación, el suelo y el subsuelo.
b.5. Ordenación de los ámbitos de suelo rústico próximos a los núcleos urbanos o tradicionales para delimitar ese ámbito de proximidad, establecer las condiciones de uso e integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales a seguir por las nuevas edificaciones.
b.6. Saneamiento de las poblaciones.
b.7. Mejora de los medios urbano, rural y natural.
b.8. Ordenación de residuos.
b.9. Abastecimiento y saneamiento de aguas, suministro de energía y comunicaciones po cable.
b.10. Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los instrumentos de desarrollo del planeamiento sometidos a evaluación ambiental contendrán los criterios, objetivos o condiciones específicas a tener en cuenta en el análisis de las alternativas que formen parte de ese procedimiento.

artículo 15. Figuras complementarias de planeamiento.

1. Las figuras complementarias de planeamiento que habrán de desarrollar las determinaciones del Plan General en los ámbitos que les sean de aplicación de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y con la LOT.2/01, serán las que a continuación se reseñan:

a **Estudios de Detalle (ED)**. Su redacción será necesaria para la aplicación del Plan General en los distintos tipos de suelo de acuerdo con el artículo 61 de la LOT.2/01 y en orden a conseguir alguna de las siguientes finalidades:

a.1. Establecer alineaciones y rasantes en el caso de no estar establecidas o bien 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.
a.2. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan y completar, en su caso, la red de comunicaciones con los viales

CVE-2020-6811

interiores necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de detalle, todo ello sin que suponga aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y los volúmenes edificables, y sin alterar las previsiones de densidad de población y usos permitidos.

En todo caso, un estudio de Detalle no podrá alterar la clasificación o calificación del suelo, ni el aprovechamiento o la edificabilidad que corresponda a los terrenos incluidos en su ámbito. Tampoco tendrá la posibilidad de reducir el espacio destinado a espacios libres, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

b **Ordenanzas urbanísticas (OU)**. Se desarrollan para regular aspectos estéticos, condiciones higiénico-sanitarias o actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales, no pudiendo, en ningún caso, modificar el planeamiento de aplicación ni afectar a las condiciones de edificabilidad y uso del suelo interesado.

c **Proyectos de Urbanización (PU)**. Son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica la realización material de las determinaciones de los Planes. No contendrán determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación ni modificarán las previsiones del planeamiento que desarrollen.

d **Catálogos de Protección del Patrimonio**. Son documentos complementarios de las determinaciones de los Planes Especiales y del planeamiento general a los efectos de proteger edificios, espacios o elementos arquitectónicos o naturales que, por sus singulares valores o características, hayan de ser conservados, así como aquellos afectados por la legislación del Patrimonio Cultural. Se redactarán de acuerdo a lo contenido en el artículo 44.2 de la LOT.2/01 y del artículo 86 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, debiendo incluir las medidas de protección específicas y diferenciadas que procedan a fin de evitar la destrucción o modificación sustancial de los elementos afectados.

e **Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.** Completan la documentación del planeamiento general de acuerdo con la LOT.2/09, en el sentido de recoger todas las edificaciones existentes en el suelo rústico municipal con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural de las que constituyen el tipo en el municipio, que son, además, acreedoras de someterse a procesos de transformación en función de ser representantes de ese modelo de la arquitectura tradicional en el municipio en cuanto a sus valores.

CVE-2020-6811

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS de GESTION.

artículo 16. Ejecución del Plan General.

1. La ejecución del Plan General, de acuerdo con la LOT.2/01, requerirá siempre la aprobación del instrumento de actuación más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En todo caso, la ejecución del Plan General garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del proceso urbanizador en los términos previstos en la LOT.2/01, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos públicos, de sistema general o local, y de aquellos en que se sitúe el aprovechamiento correspondiente a la Administración, así como también la recepción gratuita y urbanizada de todo ello por parte del Ayuntamiento.

3. La ejecución del Plan General se realizará mediante los sectores y sus unidades de actuación que se delimiten en cada tipo de suelo, salvo en los supuestos de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado y de núcleo tradicional, y cuando se trate de ejecutar directamente por parte de las Administraciones Públicas los sistemas generales o cualesquiera otras dotaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo.

artículo 17. Delimitación de Unidades de Actuación.

1. Las Unidades de Actuación son los ámbitos territoriales delimitados para posibilitar la ejecución integrada del planeamiento con plena autonomía técnica y económica, debiendo delimitarse de forma que garanticen el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, de equidistribución y de urbanización de la totalidad de su superficie conforme a la legislación urbanística aplicable, pudiendo ser continuas o discontinuas en su delimitación física.

2. La delimitación de las Unidades de Actuación, dando cumplimiento siempre a lo establecido en el artículo 122 de la LOT.2/01 en cuanto a las condiciones para la delimitación de las mismas, podrá hacerse por alguno de los siguientes mecanismos o instrumentos:

a El propio Plan General.
b Los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior en desarrollo de sus determinaciones.
c En su defecto, por el Alcalde, de oficio o a petición de los particulares interesados, previos los trámites de información pública durante veinte (20) días y notificación a los propietarios afectados.

artículo 18. Sistemas de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que, cuando no estuviera fijado por el presente Plan General o por el planeamiento de desarrollo posterior, el Ayuntamiento determine para cada caso.

2. Los sistemas de actuación, de acuerdo con el capítulo VI de Título III de la LOT.2/01, son los siguientes:

a Sistema de compensación.
b Sistema de cooperación.
c Sistema de expropiación.
d Sistema de concesión de obra urbanizadora.

CVE-2020-6811

artículo 19. Sistema de compensación.

1. La ejecución del planeamiento por el sistema de compensación se regirá en todo por lo contenido en la sección segunda del capítulo VI de Título III de la LOT.2/01, así como en todo aquello que no se oponga a ella del Capítulo II del Título V del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

2. El sistema de compensación, de base privada, tiene por objeto la gestión y la ejecución de la urbanización de una unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su delimitación agrupados en Junta de Compensación, excepto en el caso de que todos los terrenos pertenezcan a un propietario único o de que todos acuerden seguir el trámite del procedimiento abreviado previsto en el artículo 157 de la LOT.2/01.

3. Una vez constituida, la Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación en el que se formalizará tanto el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios interventores como la cesión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita que establezca el planeamiento.

4. Correrán a cargo de la Junta de Compensación tanto el pago de los Proyectos de Urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras como la contratación, ejecución y pago de dichas obras de urbanización necesarias en la Unidad de Ejecución.

artículo 20. Sistema de cooperación.

1. La ejecución del planeamiento por el sistema de cooperación se regirá en todo por lo contenido en la sección tercera del capítulo VI de Título III de la LOT.2/01, así como en todo aquello que no se oponga a ella del Capítulo III del Título V del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En el sistema de cooperación, de base pública, los propietarios del suelo incluido dentro de la unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento asume el papel de urbanizador y ejecuta las obras determinadas por el planeamiento.

3. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados.

4. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas en función de alguna de las siguientes circunstancias:

a Supuestos del artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b Las parcelas resultantes tras la ordenación de la unidad de actuación y la deducción del espacio viario y de los terrenos de cesión obligatoria, cumplan las condiciones mínimas de superficie, dimensiones y forma que establezca la ordenanza de aplicación en función de la calificación del suelo afectado por la actuación.

artículo 21. Sistema de expropiación.

1. La ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación se regirá en todo por lo contenido en la sección cuarta del capítulo VI de Título III de la LOT.2/01, así como en todo aquello que no se oponga a ella del Capítulo IV del Título V del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se

CVE-2020-6811

aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En el sistema de expropiación, de base pública, el Ayuntamiento obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos dentro de la unidad afectada, ejecuta las obras de urbanización y enajena después las parcelas susceptibles de edificación. La fijación del justiprecio expropiatorio se realizará conforme a la legislación del Estado, actualmente la Ley de Expropiación Forzosa, y el Reglamento de Gestión Urbanística.

3. La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de las siguientes finalidades:
a Ejecución de sistemas generales.
b Desarrollo de unidades de actuación cuando se fije como sistema de actuación.
c Ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
d Obtención de terrenos destinados a la construcción de viviendas acogidas al régimen de Protección Oficial o a otros usos declarados de interés público y social.
e Por incumplimiento de los deberes urbanísticos de la propiedad.

artículo 22. **Sistema de concesión de obra urbanizadora**.

1. La ejecución del planeamiento por el sistema de concesión de obra urbanizadora se regirá en todo por lo contenido en la sección quinta del capítulo VI de Título III de la LOT.2/01.

2. En el sistema de concesión de obra urbanizadora, de base privada, el Ayuntamiento concede a un agente urbanizador la realización de las obras de urbanización, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, obteniendo su retribución de éstos, bien en terrenos edificables bien en metálico, conforme a lo convenido en el pliego de condiciones del concurso convocado por con el Ayuntamiento para la convocatoria y adjudicación de las obras.

artículo 23. **Actuaciones aisladas.**

1. En suelo urbano consolidado y de núcleo tradicional, cuando no se actúe a través de unidades de actuación, las parcelas se desarrollarán de forma directa, y para ello deberán contar con la condición de solar o garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación con los requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística y con el artículo 101 de la LOT.2/01, previa normalización de fincas, si fuere necesario, y tras la preceptiva Licencia.

artículo 24. **Normalización de fincas.**

1. Se entiende por normalización de fincas, de acuerdo con el contenido del artículo 129 de la LOT.2/01, la operación por la que se redefinen los linderos de propiedades colindantes al objeto de adaptar su configuración física a las determinaciones de parcela mínima del Plan General.

2. La normalización de fincas como sistema de gestión procederá en aquellos casos así señalados por el propio Plan General así como siempre que sea preciso regularizar la configuración física de las parcelas no siendo necesaria la redistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados. Es un proceso propio, en general, del suelo urbano consolidado.

CVE-2020-6811

3. El proceso de tramitación de la normalización de fincas será el recogido en el artículo 129.3 de la LOT.2/01, iniciado bien a instancias del interesado con Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales en cuanto a su necesidad bien por iniciativa municipal.

4. La normalización de fincas será obligatoria para el colindante en el caso de que una parcela no cumpla las condiciones dimensionales de parcela mínima (excepto en lo referente a su superficie), su titular inicie el trámite establecido en la LOT.2/01 y el Informe municipal sea favorable.

artículo 25. Reparcelación.

1. La ejecución del planeamiento por el método de la reparcelación se regirá en todo por lo contenido en el Título III del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva y posterior división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios originales en función de sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a la legislación urbanística vigente.

3. La reparcelación tiene por objeto:

a La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

b La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

c La localización en parcelas aptas para la edificación de los aprovechamientos urbanísticos establecidos por las Normas y, de forma concreta, de los correspondientes al Ayuntamiento en virtud de los deberes de cesión.

artículo 26. Parcelación urbanística.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que no tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra y que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables según el presente planeamiento. Esta operación no puede dar lugar a parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima de la Ordenanza que les sea de aplicación, ni a parcelas que pierdan la condición de solar.

2. En el caso de que una de las parcelas resultantes (matriz o segregada) fuera inferior a la mínima, la parcelación será admisible sólo si esa finca fuera adquirida simultáneamente por el propietario del terreno colindante con el fin de agruparlos y formar una nueva finca con parcela mínima suficiente, o en el caso de segregación por la línea divisoria de las clasificaciones urbanísticas. En estos casos, tales condiciones se harán constar en la licencia y se incluirá la característica concurrente en el Registro de la Propiedad.

3. En suelo rústico no podrán realizarse segregaciones, fraccionamientos o divisiones de terrenos en contra de lo dispuesto en la LOT.2/01, en el presente planeamiento o en la legislación forestal, agraria o similar, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a que se trate de concentrar propiedades

CVE-2020-6811

b que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en esta Ley, y siempre que no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano. A estos efectos, 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.

4. En relación con la legislación de carreteras autonómicas de CANTABRIA y los accesos desde las mismas, la parcelación de fincas colindantes con carreteras autonómicas deberá contar con el informe favorable, previo y vinculante, de la Consejería correspondiente del Gobierno de CANTABRIA con competencias en la materia y, con carácter general, se tendrá en cuenta que:

a la parcelación no debe dar origen a nuevos accesos
b el acceso de la finca matriz será el acceso para las restantes parcelas resultado de la parcelación o segregación
c en caso de que sea necesario modificar el acceso de la finca matriz, dicha modificación se hará de forma que atienda adecuadamente al resto de fincas resultado de la parcelación, y será el único para todas ellas

artículo 27. Ordenanzas Municipales.

1. A los efectos de este planeamiento tienen la consideración de Ordenanzas Municipales todas las disposiciones derivadas de competencias municipales ordinarias que se refieran a la aplicación del planeamiento urbanístico y de los usos del suelo, y a la regulación de las actividades y de las obras.

2. Se consideran Ordenanzas Municipales todas las actualmente vigentes cuyo contenido y determinaciones no se opongan a lo establecido por el presente Plan.

artículo 28. Convenios urbanísticos.

1. Dentro del marco de la legislación urbanística vigente podrá utilizarse el convenio urbanístico, de acuerdo con los contenidos del Capítulo IV del Título VII de la LOT.2/01, para los siguientes objetivos:

a En fase de planeamiento:
   a.1. Obtención de mayores equipamientos.
   a.2. Concreción de las determinaciones urbanísticas.
   a.3. Localización y ubicación de zonas verdes y espacios libres.
   a.4. Modificación de las condiciones urbanísticas.
b En fase de gestión o de ejecución:
   b.1. Agilización de unidades de ejecución y gestión.
   b.2. Sustitución en metálico de las cesiones de aprovechamiento.
   b.3. Permuta de aprovechamientos por solares, urbanización o ejecución de obras públicas.
   b.4. Permuta de aprovechamientos por terrenos.
c Cualesquiera otros que contribuyan a agilizar el planeamiento, su gestión, la obtención de sistemas locales y generales o la obtención de reservas de suelo para operaciones de iniciativa pública.

2. Los convenios urbanísticos no podrán alterar las prescripciones legales ni las

CVE-2020-6811

normas imperativas del planeamiento, la clasificación del suelo y sus calificaciones, los estándares urbanísticos ni las normas de aplicación directa.

3. No serán objeto de convenio las rebajas de aprovechamiento determinadas como mínimas por el Plan General.

4. Los convenios que afecten a la potestad de planeamiento deberán ser aprobados necesariamente por el Pleno del Ayuntamiento, junto con la Modificación del planeamiento que les habilite.

5. En los supuestos de cesiones no exigidas por el planeamiento, articuladas mediante convenios urbanísticos o actas de cesión, el Ayuntamiento de CABEZON de la SAL podrá compensar la cesión efectuada de forma económica, en dinero, o bien compensar la edificabilidad perdida atribuyendo la diferencia en la parcela resultante tras la cesión. La atribución de esta edificabilidad se realizará previo Informe Técnico en el que se acredite la edificabilidad que resulte de la cesión efectuada, no siendo necesario en este trámite la modificación del planeamiento.

6. Los convenios urbanísticos de cesión de suelo a viales con reconocimiento de edificabilidad suscritos entre la Administración actuante y los ciudadanos firmantes durante los DIEZ (10) años previos a la entrada en vigor del presente Plan General se entenderán incorporados a las prescripciones del mismo si estuvieran documentados o reconocidos por el Ayuntamiento de CABEZON de la SAL. Los aprovechamientos o la edificabilidad reconocida por convenio se sumarán a los atribuidos por la Ordenanza de aplicación.

CVE-2020-6811

CAPITULO 4. INSTRUMENTOS de EJECUCION.

artículo 29. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad general será desarrollar en la práctica y posibilitar la realización material de las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, infraestructura y servicios, de acuerdo con lo contenido en el artículo 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, con el artículo 64 de la LOT.2/01, o con alguna de las siguientes finalidades:

a Llevar a la práctica en suelo urbano las determinaciones de las Normas.
b Llevar a la práctica en suelo urbanizable la realización material de las determinaciones de los Planes Parciales.
c Ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

2. En ningún caso un Proyecto de Urbanización contendrá determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, ni alterará las previsiones y determinaciones del planeamiento que desarrolle.

3. Las obras de urbanización susceptibles de ser objeto de un Proyecto de urbanización de forma aislada o agrupadas son las siguientes:

a Movimiento de tierras.
b Pavimentación.
c Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
d Red de distribución de agua potable.
e Red de distribución de agua de riego e hidrantes contra incendios.
f Red de distribución de energía eléctrica.
g Red de alumbrado público.
h Red de abastecimiento de gas.
i Red de telefonía y comunicaciones.
j Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.

4. En cuanto a documentación, los Proyectos de Urbanización se atendrán a lo establecido en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y su tramitación seguirá el trámite contenido en el artículo 80 de la LOT.2/01.

artículo 30. Proyectos de Edificación.

1. Las obras de edificación se agruparán bajo los siguientes epígrafes con objeto de determinar la definición de los proyectos y de las condiciones que han de cumplir en cuanto a documentación específica para su tramitación municipal:

a Obras en los edificios existentes.
b Obras de nueva edificación.
c Obras de demolición.

2. La clasificación de las obras responde a lo establecido en el "Capítulo 2. DEFINICIONES: OBRAS en los EDIFICIOS" del Título III de las presentes Normas Subsidiarias.

3. **Obras en los edificios existentes**. La documentación específica que habrán de contener los proyectos de edificación relativos a este tipo de obras respecto de la de los proyectos de obras de nueva edificación son los siguientes:

a Descripción fotográfica del edificio en su situación actual en su conjunto, de los elementos más característicos y de las zonas e instalaciones que

CVE-2020-6811

vayan a ser objeto de la intervención que pretende acometerse.
b Levantamiento gráfico del edifico en su situación actual.
c Descripción pormenorizada de los elementos afectados por las obras.

4. **Obras de nueva edificación**. La documentación que habrán de contener los proyectos de obras de nueva edificación será la relativa al correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución Material con el grado de detalle suficiente y de acuerdo con la normativa técnica aplicable y con la establecida por el Colegio Oficial de Arquitectos en materia de edificación y otros Colegios Profesionales afectados en los otros aspectos posibles del proyecto. En todo caso se incluirán los siguientes documentos:
a Memoria descriptiva de la solución adoptada y de las características de las obras a realizar, así como justificación del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación con expresión de todas aquellas circunstancias que afectasen a la parcela y a sus relaciones con el entorno (fincas colindantes, cuestiones ambientales, aspectos estéticos...).
b Presupuesto, ya global ya pormenorizado (en función del tipo de obra), realizado a partir de una estimación del coste unitario y de una cuantificación de las distintas partidas que forman parte de los trabajos a ejecutar.
c Planos a escala adecuada y convenientemente acotados en los que se definan las características de la edificación objeto del Proyecto. Deberá constar, además, un plano de parcela a escala mínima 1/500 con indicación acotada y precisa de la situación de la edificación proyectada así como del arbolado de interés existente sobre la misma.

5. **Obras de demolición**. La documentación que habrán de contener los proyectos de obras de demolición será la necesaria para la correcta definición de los trabajos a realizar en cuanto a su ejecución y medidas de seguridad a considerar. Constará también la completa definición documental (gráfica y fotográfica) de la edificación a demoler.

6. Todos los proyectos de obras incluirán entre su documentación preceptiva un Estudio de Gestión de Residuos procedentes de las obras, de acuerdo con la legislación vigente, que actualmente es el Real Decreto 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

artículo 31. Proyectos de Actividades y de Instalaciones.

1. Los Proyectos de Actividades y de Instalaciones son documentos técnicos cuyo objetivo es la definición, de forma total o parcial, de la maquinaria, equipos mecánicos o instalaciones técnicas necesarios para el ejercicio, en un local apto para tal uso de una actividad concreta.

2. Los Proyectos de Actividades y de Instalaciones se concretarán en alguna de las siguientes figuras:
a **Proyecto de Instalación de Actividad**: define, con carácter previo al inicio de una actividad, los equipos mecánicos y las instalaciones necesarias en un local o edificio para la implantación de la misma.
b **Proyecto de Modificación de Instalación**: define, para una actividad ya en funcionamiento, los nuevos equipos mecánicos o las instalaciones que van a modificarse o a implantarse en un local o edificio.

3. La documentación técnica con que habrán de contar estos Proyectos deberá someterse a las siguientes condiciones:
a Redacción por técnico competente.

CVE-2020-6811

b Adecuación y cumplimiento de la legislación sectorial vigente para la actividad que vaya a desarrollarse y de las Ordenanzas Municipales correspondientes, así como de la posibilidad de instalación del uso en razón de las presentes Normas.

c Documentación compuesta, como mínimo, por Memoria descriptiva y justificativa de la actividad y su implantación, Planos y Presupuesto.

d Aceptación de la Dirección Facultativa de las Obras a ejecutar por técnico competente.

CVE-2020-6811

CAPITULO 5. TRAMITACION y GESTION del PLAN GENERAL.

artículo 32. 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 2187/78, 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.

2. Se excluyen expresamente del régimen general de licencia señalado en el apartado anterior las infraestructuras relacionadas con el apartado 15 del propio artículo 1 del RDU.2178/78, con referencia expresa a lo relacionado con el sector de las telecomunicaciones respecto al artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, que establece, dentro de la colaboración entre administraciones públicas en el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, las referencias básicas en cuanto al no sometimiento de sus actuaciones a la obtención de licencia o de autorización previa, y su sustitución por declaraciones responsables.

3. 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.

4. La exigencia de Licencia municipal vincula tanto a los particulares como a las Administraciones públicas, aún cuando afecten a terrenos de dominio público, sin perjuicio de la posibilidad de aplicar los procedimientos previstos en el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística para razones de urgencia o excepcional interés público y en el artículo 9 del mismo Reglamento para obras que afecten directamente a la defensa nacional.

artículo 33. Obras con Licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas pueden agruparse en los siguientes tipos:

a Parcelación
b Obras de urbanización.
c Obras de edificación.
d Otras actuaciones urbanísticas.
e Ocupación.
f Actividades.

artículo 34. Procedimiento para la obtención de Licencia.

1. La competencia para otorgar las Licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la legislación urbanística vigente.

2. Las Licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y

CVE-2020-6811

determinaciones de la legislación urbanística aplicable y del presente Plan General y sus Ordenanzas.

3. El procedimiento de otorgamiento de Licencia se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local aplicable, debiendo constar en el expediente de concesión de licencia informes técnico y jurídico.

4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contra las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y del presente Plan General y sus Ordenanzas.

5. La concesión de Licencia requerirá la previa aprobación del planeamiento más pormenorizado de aplicación sobre los terrenos afectados por la solicitud.

6. La solicitud de Licencia de obras irá acompañada de la siguiente documentación:

a Instancia en modelo oficial explicando las obras a realizar.

b Oficios de direcciones facultativas de los técnicos competentes legalmente autorizados y visados por sus Colegios profesionales respectivos (de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio).

c TRES (3) ejemplares completos del proyecto técnico redactado por técnico competente y visados por su Colegio Profesional (de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio) y compuesto por la documentación técnica exigible, al menos, Memoria, Mediciones, Presupuesto y Planos. Al menos uno de los ejemplares será en soporte papel, quedando a la decisión municipal el tipo de soporte físico de los otros dos ejemplares.

d Justificación de que la parcela tiene la condición de solar en el caso de obras de nueva planta.

e Cuando se pretenda edificar en suelo urbano en parcelas que no cuenten con la condición de solar y no estén incluidas en unidades de ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, y será obligatoria como garantía de la realización de las obras de urbanización la aportación de los siguientes compromisos:

e.1. En la solicitud de Licencia el solicitante se comprometerá expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

e.2. Se prestará fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda y estimada en precios reales de mercado.

e.3. En la solicitud de Licencia el solicitante se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo o parte del edificio.

e.4. El compromiso a edificar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

f Cuando se pretenda edificar en suelo urbano en parcelas incluidas en unidades de ejecución que aún no cuenten con la condición de solar, se

CVE-2020-6811

estará a lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, y será obligatoria como garantía de la realización de las obras de urbanización la concurrencia de las siguientes circunstancias:

f.1. Deberá haber ganado firmeza por vía administrativa el acto de aprobación del instrumento de gestión necesario para garantizar la distribución de beneficios y cargas.

f.2. El estado de realización de las obras de urbanización deberá ser tal que el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela cuente ya con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

f.3. En la solicitud de Licencia el solicitante se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo o parte del edificio.

g Cuando se pretenda edificar en suelo urbanizable, se estará a lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística en cuanto a la necesidad de la aprobación previa del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización y de la ejecución de las obras de urbanización. No obstante, en las condiciones del apartado anterior, se podrá conceder Licencia antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la Licencia sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza depositada, impidiéndose el uso de lo edificado.

8. La resolución de otorgamiento o denegación de Licencia de obras deberá estar motivada en el cumplimiento, o no, del presente Plan General o de los requisitos formales necesarios para su concesión.

9. Una vez otorgada la Licencia se notificará el acuerdo con la liquidación de la tasa al interesado, que tendrá que satisfacer el pago en el plazo que se señale, al haber aceptado el compromiso de este pago con la solicitud de Licencia. Si en el plazo establecido en la notificación no se procede al pago y retirada de la Licencia, se entenderá que se renuncia a ella y se procederá a declarar su caducidad.

artículo 35. Licencias en Suelo Rústico.

1. El Ayuntamiento podrá otorgar Licencias en suelo rústico de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115 de la LOT.2/01, esto es, sólo en el caso del suelo rústico de protección ordinaria, y exclusivamente para las construcciones y usos permitidos en el artículo 113 de la misma Ley, correspondiendo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA la autorización en suelo rústico de especial protección.

2. El procedimiento de tramitación será el legalmente establecido, que viene fijado en el artículo 116 de la LOT.2/01 en función de la competencia municipal o de la competencia autonómica, y siempre de acuerdo con las limitaciones al respecto de la legislación sectorial aplicable.

artículo 36. Licencias de parcelación.

1. En suelo rústico, las divisiones de parcelas estarán sujetas a la preceptiva Licencia municipal, que se otorgará siempre que se ajusten a la legislación agraria y urbanística aplicable, a lo previsto en el presente Plan General y a las demás disposiciones de aplicación.

CVE-2020-6811

2. En suelo urbano o urbanizable, las parcelaciones urbanísticas estarán sujetas a la preceptiva Licencia municipal, que se otorgará siempre que las parcelas resultantes sean aptas para la edificación de acuerdo con las condiciones de parcela mínima que se fijan en las Normas para los distintos tipos de suelo.

3. El Proyecto de Parcelación contendrá los siguientes documentos:
a Memoria justificativa conteniendo las razones para la parcelación y las características de la misma de acuerdo con las determinaciones de las Normas o del planeamiento más específico sobre el que se apoye. Deberán describirse las fincas originales y las fincas resultantes con el grado de precisión adecuado.
b Planos de estado actual a escala mínima 1/1000 sobre plano parcelario oficial con identificación de las fincas registrales originarias, edificaciones existentes, arbolado y usos del suelo.
c Planos de parcelación a escala mínima 1/1000 con identificación de las parcelas resultantes y acotación de las mismas en orden a establecer su adecuación a las condiciones de parcela mínima que les sea de aplicación en función de la calificación del suelo establecida por el Plan General.

4. La concesión de Licencia de parcelación se entenderá incluida en la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga, así como también con los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle que cuenten con la documentación señalada en el punto anterior.

5. La Licencia de parcelación autorizará el amojonamiento de las parcelas resultantes.

6. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación y gestión que afecten a parcelaciones o reparcelaciones, así como los que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes, como documentación obligatoria para poder inscribir las escrituras de división de terrenos.

artículo 37. Licencias de obras de urbanización.

1. Toda obra de urbanización estará sujeta a la preceptiva Licencia municipal.

2. Cuando las obras de urbanización se encuentren incluidas dentro de un Proyecto de Urbanización, la aprobación definitiva del mismo supondrá el otorgamiento de la Licencia de obras de urbanización, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionantes que pudieran matizar la aprobación citada.

3. Cuando las obras de urbanización no se encuentren incluidas dentro de un Proyecto de Urbanización su tramitación se ajustará a lo previsto para las Licencias de obras de edificación.

artículo 38. Licencias de obras de edificación.

1. Toda obra de edificación estará sujeta a la preceptiva Licencia municipal.

2. El otorgamiento o denegación de la Licencia de obras de edificación requerirá, para su resolución, aparte la adecuación de la actuación prevista a las condiciones y ordenanzas establecidas en el Plan y demás

CVE-2020-6811

normativa aplicable, la acreditación de las siguientes circunstancias:

a Adecuación de la parcela al ordenamiento urbanístico del Plan General.
b Formalización efectiva de las cargas urbanísticas definidas por el planeamiento en el caso de actuación por unidades de ejecución.
c Fijación de alineaciones y rasantes sobre la parcela.
d Acreditación de la condición de solar para la parcela en actuaciones asistemáticas y de la terminación de las obras de urbanización en unidades de ejecución, excepto que se garantice, en las condiciones fijadas por estas Normas, la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.
e Obtención simultánea de la licencia de actividades que, en su caso, requiera el uso que se pretenda instalar, así como de los permisos y autorizaciones que, en razón de la aplicación de servidumbres, criterios de protección y normativas sectoriales que puedan afectar a la edificación, sean preceptivos.
f Asunción de la dirección facultativa por técnicos competentes para el desarrollo de las obras en razón de su naturaleza y alcance.
g Cuantos requisitos sean exigibles en relación con el presente Plan General y con el planeamiento pormenorizado de aplicación.

4. El otorgamiento de la Licencia de obras de edificación determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con el Plan General.

artículo 39. Caducidad y suspensión de Licencias.

1. El acto de otorgamiento de la Licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, que serán los que a continuación se exponen:

a **Iniciación**. Las obras objeto de la licencia se iniciarán en un plazo no superior a SEIS (6) meses desde la notificación de la concesión de la misma, pudiendo solicitarse, en los términos de la legislación de procedimiento administrativo, las prórrogas que sean de aplicación.
b **Interrupción**. Una vez comenzadas las obras, no podrán quedar interrumpidas por un período superior a CINCO (5) meses, pudiendo solicitarse, por causa justificada, una prórroga para un período de TRES (3) meses.
c **Finalización**. Las obras terminarán en un plazo de TREINTA (30) meses a contar desde su inicio, pudiendo solicitarse, una vez terminada la fase de acabado de cubierta y cerramiento de fachadas, una prórroga por un período máximo acorde con la legislación de procedimiento administrativo común y no menor de SEIS (6) meses.

2. La extinción del derecho a edificar por la caducidad de la Licencia se producirá por incumplimiento de los plazos fijados en el punto anterior mediante declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado.

3. La caducidad de la Licencia comportará la imposibilidad de continuar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización expresa del Ayuntamiento, las obras necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

4. Las Licencias de obras concedidas sobre la base de un Proyecto Básico se extinguirán en sus efectos si en el plazo de TRES (3) meses desde su notificación no se presentase a trámite el correspondiente Proyecto de Ejecución.

CVE-2020-6811

5. La suspensión de la eficacia de una Licencia de obras se producirá una vez se compruebe el incumplimiento de sus condiciones y tendrá vigencia hasta que no se subsanen las mismas de forma efectiva.

artículo 40. Licencias de actividad y de apertura.

1. Están sujetos a licencia de actividad y de instalación todos los proyectos contemplados en el artículo 30 del presente Plan General siempre que, en el caso de modificación o sustitución de las instalaciones, dicha variación suponga un cambio en cuanto a las características de la misma y de sus factores de control (potencia, emisión de ruidos, olores, humos, vibraciones...).

2. La concesión de licencias de actividad y de apertura y requerirá el cumplimiento de las condiciones urbanísticas contenidas en el Plan General que sean de aplicación por razones de las obras, los usos y demás aspectos regulados por ellas.

3. En el caso de actividades afectadas por la tramitación de expedientes ambientales en cumplimiento de la Ley de CANTABRIA 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado (en adelante LCAI.17/06), será necesario el informe favorable del Organismo competente respecto al establecimiento de las medidas correctoras a que hubiere lugar, siendo motivo de pérdida de eficacia de la licencia la comprobación de la inaplicación o de la deficiencia de dichas medidas correctoras.

artículo 41. Licencias de primera ocupación.

1. La Licencia de primera ocupación tiene por finalidad la autorización de la puesta en uso de los edificios o instalaciones, con el trámite previo de la comprobación de que las obras han sido realizadas conforme a las condiciones de la licencia otorgada en cuanto a las propias obras y al uso al que van a destinarse, y de que se encuentran aptos para esa puesta en uso.

2. Estarán sujetas a licencia de ocupación los siguientes actos:
   a Primera utilización de edificaciones de nueva planta y de todas aquellas en que las obras hayan alterado la configuración arquitectónica de las mismas o de los usos a que se destinan.
   b Puesta en uso de instalaciones y apertura de establecimientos industriales o comerciales.
   c Modificación del uso en los edificios.

3. En los casos de primera ocupación de las edificaciones será necesaria la acreditación de las siguientes circunstancias relativas a las obras, instalaciones o cambios de uso:
   a Certificación final de obras de la Dirección Facultativa de las mismas cuando así la requiera el tipo de obra ejecutada.
   b Licencia de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones que puedan verse afectadas en función del uso al que vaya a destinarse la construcción, así como todas las autorizaciones administrativas de carácter sectorial que sean de aplicación.
   c En el caso de no ser necesaria la Dirección Técnica Facultativa de las obras, certificación de las Compañías suministradoras de gas y electricidad acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
   d Terminación y recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización en el caso del compromiso de ejecución simultánea con la

CVE-2020-6811

edificación.

e En el caso de edificios sometidos al régimen de división horizontal, boletín y protocolo de pruebas de la instalación de telecomunicaciones sellada por la Jefatura Provincial de CANTABRIA, y certificado final de obras (para más de veinte viviendas por portal) suscrito por el técnico autor del proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones y visado por su colegio profesional.

f Liquidación y abono de las tasas municipales.

4. Las compañías suministradoras de servicios (agua, energía eléctrica, gas, telefonía...) exigirán para la contratación de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística, siendo necesaria para la contratación definitiva de los servicios citados la preceptiva licencia de primera ocupación o, en su caso, la licencia de apertura.

5. El anuncio de la concesión de licencia de primera ocupación, de acuerdo con el artículo 190.3 de la LOT.2/01 en su redacción dada por la Ley de CANTABRIA 5/2012, deberá publicarse en el Boletín Oficial de CANTABRIA y en el talón de anuncios del Ayuntamiento, con indicación de los recursos pertinentes.

CVE-2020-6811

CAPITULO 6. INCIDENCIA sobre SITUACIONES EXISTENTES.

artículo 42. Situaciones de fuera de ordenación.

1. A los efectos del artículo 88 de la LOT.2/01, se consideran como fuera de ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten disconformes con el mismo por alguno de los siguientes motivos:

a Ocupar suelo calificado como viario o espacio libre público por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

b Desarrollar usos considerados incompatibles por la presente Normativa para la calificación de suelo en que se ubican, especialmente considerados los usos productivos. Albergar usos cuya repercusión ambiental sobrepase los límites establecidos por la legislación vigente en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

c Estar señalados expresamente por el presente Plan General como fuera de ordenación.

d Provenir de situaciones urbanísticas no legalizables.

2. En estos edificios no podrán realizarse obras diferentes de las siguientes, en función de la causa que origina la situación de fuera de ordenación, y siempre de acuerdo con el trámite previo previsto en el artículo 88.3 de la LOT.2/01:

a En el supuesto 1.a) únicamente se podrán realizar obras destinadas a mantener las obligadas condiciones de higiene y ornato de las edificaciones.

b En el supuesto 1.b) podrán realizarse obras para el mantenimiento de las condiciones de higiene y ornato así como obras de conservación que no afecten a elementos estructurales del edificio. En todo caso, se permitirán también todas las obras tendentes a la sustitución del uso incompatible por un uso de los considerados como característico o compatible por el presente Plan General.

c En el supuesto 1.c) podrán realizarse obras para el mantenimiento de las condiciones de higiene y ornato así como aquellas obras de conservación y consolidación cuyo importe no suponga un costo superior al QUINCE (15) por CIENTO del valor del inmueble (excluyendo el valor del suelo) y no superando nunca un monto total de SESENTA MIL (60.000) euros.

d En el supuesto 1.d) no podrá realizarse obra alguna.

artículo 43. Situaciones de fuera de ordenanza.

1. Se consideran como fuera de ordenanza los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten disconformes con el mismo por incumplir las condiciones de edificación de la Ordenanza específica que les afecta.

2. Las obras permitidas en estos edificios serán las necesarias para eliminar la situación de fuera de ordenanza, así como las de conservación, consolidación y mantenimiento, rehabilitación y reestructuración siempre que el importe de las obras a ejecutar no supere el CUARENTA (40) por CIENTO del valor actual de la edificación (excluido el valor del suelo).

artículo 44. Situaciones preexistentes.

1. La entrada en vigor del presente Plan General supone la derogación del planeamiento anterior.

2. Los instrumentos de planeamiento de rango inferior que en el momento de

CVE-2020-6811

entrada en vigor del presente Plan General no contasen con acuerdo de aprobación definitiva deberán adaptar sus determinaciones a lo dispuesto en este Plan General.

3. Los instrumentos de planeamiento de rango inferior que, contando con acuerdo de aprobación definitiva en el momento de entrada en vigor del presente Plan General, no se modifiquen de forma expresa por las mismas se considerarán vigentes y se regirán por sus determinaciones y ordenanzas específicas. En todo lo no regulado por ellos serán de aplicación el nuevo Plan General.

CVE-2020-6811

CAPITULO 7. CONTROL de la EJECUCION de las OBRAS

artículo 45. Inspección de la ejecución.

1. Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de QUINCE (15) días la fecha prevista de inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo y el señalamiento de la alineación oficial si la hubiera, acto en el que deberá estar presente algún representante de la Dirección Facultativa de la Obra junto con el Técnico Municipal.

2. Este señalamiento se efectuará a instancias del promotor y la suscripción del acta de replanteo eximirá a los actuantes de responsabilidades administrativas ulteriores por dicha causa, excepción hecha de posteriores incumplimientos del replanteo aprobado. En todo caso, la inactividad del Ayuntamiento en este acto no interrumpirá los plazos para el inicio de las obras.

3. El vallado de las obras con frente a vía pública, que deberá ser con material opaco, deberá garantizar el paso de personas en las exigibles condiciones de seguridad para no interrumpir el tráfico peatonal de la vía que pudiera invadirse. Será de obligado cumplimiento el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se aprueban las Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción, así como todas las disposiciones vigentes en materia de seguridad en el trabajo, y se garantizará, mediante Dirección Facultativa por técnico competente, la seguridad en la instalación de andamios y grúas que pudieran afectar a vías públicas.

4. Toda alteración de un proyecto que haya sido objeto de Licencia durante el transcurso de las obras deberá someterse a autorización municipal previa, salvo las modificaciones constructivas o de ajuste e interpretación del proyecto.

5. Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de DIEZ (10) días la fecha prevista de terminación de las obras y de todas aquellas fases de las mismas que estén obligadas a inspección o control municipal en los términos establecidos por la Licencia de obras. La inspección municipal se ceñirá únicamente a la adecuación de las obras en curso al proyecto autorizado y al cumplimiento de los términos de la Licencia en todos los aspectos regulados por ella.

artículo 46. Conclusión de las obras.

1. La finalización de las obras sometidas a Licencia supondrá, por parte del propietario de las mismas, la conclusión de los siguientes trabajos:

a Retirada de todos los andamios, vallados, protecciones, escombros y material sobrante de la obra.

b Reposición y construcción del piso definitivo de las aceras y calzadas, incluso bordillos, conducciones, alcorques, arbolado y todos aquellos elementos urbanísticos afectadas por las obras. Las condiciones de Licencia establecerán también las necesidades urbanas que afecten a la instalación o construcción interesada por ella en cuanto a la reposición o a la nueva disposición de contenedores de basuras, arbolado, farolas y demás elementos urbanos que se estimen convenientes.

2. La licencia de ocupación requerirá como trámite previo indispensable la

CVE-2020-6811

comprobación sobre el terreno por los Servicios Técnicos Municipales de la finalización de los trabajos señalados en el artículo anterior.

3. El incumplimiento de cualquiera de los términos de la Licencia otorgada, ya en cuanto a plazos ya en cuanto a conclusión de las obras o de los trabajos mencionados en este artículo, dará lugar a la actuación del Ayuntamiento en los términos que se consideren oportunos para remediar las deficiencias constatadas con cargo a las garantías para la urbanización constituidas por el promotor al inicio de las obras.

4. Los promotores deberán comunicar por escrito al Ayuntamiento la terminación de las obras, acompañando el escrito con Certificación de Final de Obra suscrito por la Dirección Facultativa de las mismas visado por el Colegio Profesional correspondiente. Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán en visita de inspección la adecuación de las obras a la Licencia concedida y determinarán la procedencia de la concesión de licencia de ocupación o la necesidad de subsanación de las deficiencias que hubieran podido detectarse.

artículo 47. Recepción de las obras de urbanización.

1. Los promotores deberán comunicar por escrito al Ayuntamiento la terminación de las obras de urbanización, acompañando el escrito con Certificación de Final de Obra suscrito por la Dirección Facultativa de las mismas visado por el Colegio Profesional correspondiente, así como planos de estado definitivo, documentos de conformidad de las compañías suministradoras con los distintos servicio y compromisos del promotor en lo relativo a cesión de terrenos y conservación de las obras. Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán en visita de inspección la adecuación de las obras a la Licencia concedida y determinarán la procedencia de la recepción de la urbanización o la necesidad de subsanación de las deficiencias que hubieran podido detectarse.

2. La formalización por los propietarios de la Unidad de Ejecución de las cesiones de terrenos destinados a viales, zonas verdes, dotaciones públicas y, en su caso, el DIEZ (10) por ciento del aprovechamiento, a favor del Ayuntamiento, será requisito previo indispensable para la recepción provisional de las obras de urbanización.

3. La firma del acta de recepción provisional supondrá, para el Ayuntamiento, la asunción del deber de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones públicas, salvo que esta obligación recaiga sobre los propietarios con carácter voluntario u obligatorio por alguna consideración expresa.

4. Durante el período de garantía previo a la recepción definitiva, el promotor será el responsable de la reparación de los daños derivados de vicios ocultos que pudieran producirse.

artículo 48. Infracciones.

1. Las infracciones en materia de licencias y ejecución de obras se regularán en todo conforme a lo establecido en Capítulos II y II del Título V de la LOT.2/01, así como lo contenido en los Títulos II y III del Reglamento de Disciplina Urbanística, referentes a protección de la legalidad urbanística y a las infracciones urbanísticas y sus sanciones.

CVE-2020-6811

CAPITULO 8. DEBER de CONSERVACION

artículo 49. Contenido del deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, construcciones y edificaciones deberán mantenerlos en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Se consideran contenidas en el deber de conservación de acuerdo con los artículos 200 a 202 de la LOT.2/01, las siguientes:

a Obras de mantenimiento y conservación cuyo objeto sea evitar la merma o deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como la consolidación del correcto funcionamiento de los servicios e instalaciones de los edificios y locales.

b Obras de reparación que repongan las correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones e instalaciones así como las condiciones mínimas de uso, siempre que el importe de dichos trabajos no supere el CINCUENTA (50) por ciento del valor actual del inmueble excluido el valor del suelo.

3. El deber de conservación corresponde a los propietarios de los inmuebles y construcciones, sin perjuicio de los derechos y obligaciones a que los posibles arrendatarios se vean sometidos en cumplimiento de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

artículo 50. Conservación de urbanizaciones.

1. El propietario de cada parcela es responsable de la conservación en buen estado de funcionamiento de todas las redes interiores de servicio. Así mismo, en urbanizaciones particulares, los propietarios correrán a cargo con los gastos de mantenimiento de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado y resto de elementos constitutivos de la urbanización.

2. El Ayuntamiento podrá señalar la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras de conservación cuando las circunstancias así lo aconsejen y de acuerdo con lo contenido en el artículo 119 de la LOT.2/01.

3. Las entidades de conservación se regirán por lo establecido en los artículos 24 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, que, a estos efectos, se incorpora como normativa aplicable en estas Normas Subsidiarias en cuanto a la constitución, organización, derechos, deberes y funcionamiento de las citadas entidades.

4. Los estatutos y régimen de funcionamiento de las entidades urbanísticas colaboradoras regularán su constitución, funcionamiento, derechos y obligaciones de carácter económico y de otro orden, así como su régimen de mantenimiento.

5. En todo caso, se considerarán la urbanización y sus elementos, y de forma específica, terrenos, viario y dotaciones, como bienes de dominio y uso público, si bien adscritos a la entidad que los conserve.

6. Las entidades urbanísticas colaboradoras de conservación ya existentes o las comunidades de propietarios que realicen estas funciones deberán adaptar su régimen de funcionamiento a lo dispuesto en los números anteriores.

CVE-2020-6811

artículo 51. Conservación de solares.

1. Los solares deberán estar cercados en todo su perímetro libre mediante vallas cuyas características se consideren adecuadas por los Servicios Técnicos Municipales en función de las condiciones contenidas en el artículo 125 de este Plan General.

2. Todos aquellos elementos que puedan generar peligros de accidentes, como por ejemplo, pozos o desniveles, deberán estar suficientemente protegidos.

3. Los solares deberán permanecer limpios de maleza y de basuras en evitación de posibles causas de incendio, malos olores o problemas sanitarios por la proliferación de insectos o roedores transmisores de enfermedades.

4. Los solares deberán respetar las servidumbres de paso de redes de abastecimiento y distribución y todas aquellas que puedan ser de aplicación.

artículo 52. Conservación de edificaciones.

1. Los propietarios de los inmuebles deberán mantener en adecuada situación de conservación y funcionamiento las acometidas de las redes de servicio, así como también se deberán preservar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato que a continuación se explicitan.

2. **Seguridad**: el mantenimiento de los edificios en condiciones mínimas de seguridad garantizará, al menos, los siguientes aspectos:

a Estanqueidad al paso del agua en cubiertas y cerramientos.
b Protección de la estructura ante incendios.
c Estabilidad resistente de la estructura del edificio, así como protección de la misma ante los efectos de la corrosión o de agentes agresores y ante posibles filtraciones lesivas para la cimentación.
d Estabilidad de los materiales de cobertura, fachada y cerramientos ante posibles riesgos para las personas y los bienes por problemas de sujeción.

3. **Salubridad**: el mantenimiento de los edificios en condiciones mínimas de salubridad garantizará, al menos, los siguientes aspectos:

a Mantenimiento en buen estado de uso y utilización de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, y elementos de ventilación e iluminación.
b Limpieza adecuada y suficiente de los edificios y sus espacios libres en evitación de posibles malos olores o problemas sanitarios por la proliferación de insectos o roedores transmisores de enfermedades.
c Conservación en buen estado de los elementos emisores de humos y partículas y de sus elementos de control y regulación.

4. **Ornato público**: la conservación de los edificios en condiciones mínimas de ornato público garantizará, al menos, el mantenimiento adecentado de las fachadas a través de operaciones de limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales de revestimiento.

artículo 53. Conservación del patrimonio catalogado.

1. Se regirá en todo por lo establecido en el Título X de este Plan General y por las fichas específicas de Catálogo.

CVE-2020-6811

CAPITULO 9. DECLARACION de RUINA de los EDIFICIOS

artículo 54. Supuestos de ruina.

1. De acuerdo con el artículo 202 de la LOT.2/01, se declarará el estado de ruina de cualquier edificio o construcción que incurra en alguno de los siguientes supuestos:

a **Ruina inminente**: el edificio, dada la gravedad de su estado, amenaza con el derrumbamiento próximo. Se trata de una situación de peligro inmediato que requiere la urgencia en la actuación de la autoridad municipal para que, con la mayor rapidez y por motivos de seguridad, disponga lo necesario para impedir los daños a las personas y los bienes.

b **Ruina económica**: el coste de las obras necesarias para la reparación del edificio es superior al CINCUENTA (50) por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas establecido a partir del valor de reposición de la edificación depreciado en razón de la antigüedad de la misma, excluido el valor de suelo.

c **Ruina técnica**: el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

d **Ruina urbanística**: las obras requeridas en el edificio no pueden ser autorizadas por encontrarse en situación de fuera de ordenación.

2. El procedimiento de declaración del estado ruinoso de las construcciones se tramitará de acuerdo con lo establecido en los artículos 17 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

artículo 55. Efectos de la declaración de ruina.

1. Las edificaciones declaradas en ruina, de acuerdo con el artículo 202.1 de la LOT.2/01, deberán ser demolidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en el plazo establecido por la declaración.

2. En el caso de bienes culturales o de los edificios y construcciones catalogados para su protección por este Plan General en su Título XI, se adoptarán las medidas más adecuadas a la finalidad conservadora que justificó su protección.

artículo 56. Actuaciones de urgencia.

1. De acuerdo con el artículo 202 de la LOT.2/01, si existiera urgencia y cuando la amenaza de ruina ponga en peligro la seguridad de las personas o bienes, el Alcalde, bajo su responsabilidad y por motivos de seguridad, ordenará el inmediato desalojo de sus ocupantes y la adopción de las demás medidas necesarias que resulten estrictamente necesarias para evitar dichos daños.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

TITULO III. CONDICIONES GENERALES de las OBRAS y de la EDIFICACION

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 57. Definiciones generales.

1. Son las definiciones generales establecidas por este Plan General para el exacto establecimiento del sentido y contenido de los distintos aspectos y condiciones relativos a las obras, la edificación y las servidumbres de aplicación.

2. El Plan General se regirá en todo lo relativo a su aplicación e interpretación por lo establecido en las definiciones y condiciones generales del presente Título.

artículo 58. Tipos de condiciones.

1. Se establecen los siguientes grupos de condiciones:

a **Definiciones**: determinan el contenido y el alcance exactos de la terminología empleada en el presente Plan General para la correcta aplicación del mismo.
- a.1. Obras en los edificios.
- a.2. Parcelas.
- a.3. Posición de la edificación.
- a.4. Forma de la edificación.
- a.5. Superficie de la edificación.

b **Condiciones**: establecen el régimen aplicable a las distintas actuaciones posibles tanto edificatorias como de urbanización.
- b.1. Volumen de los edificios.
- b.2. Seguridad y calidad de los edificios.
- b.3. Estética de los edificios.
- b.4. Ambientales.

c **Servidumbres**: constituyen el conjunto de limitaciones de aplicación directa procedentes de normativas sectoriales no urbanísticas pero con implicaciones en cuanto al respeto de distancias de protección o de uso de infraestructuras diversas.

CVE-2020-6811

CAPITULO 2. DEFINICIONES: OBRAS en los EDIFICIOS

artículo 59. Niveles de obras.

1. En función del alcance técnico de las obras, de su complejidad y de los elementos del edificio a los que afectan, en orden a establecer la forma de tramitar su licencia municipal y el proceso de control urbanístico, y de acuerdo con los criterios sobre la necesidad de proyecto técnico de los artículos 2 y 4 de la Ley de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), el presente Plan General considera los siguientes niveles de obras:

a **Menores**: son aquellas de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no suponen alteración del volumen del edificio, del uso del mismo, del número de viviendas y locales, ni afectan al diseño exterior del edificio, a sus elementos portantes o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del mismo.

b **Mayores**: son aquellas obras de nueva construcción o de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio o local afectado, así como también todos aquellos actos de edificación que, sin tener el carácter de obra menor, se encuentran recogidos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

artículo 60. Clasificación de las obras.

1. En función de la naturaleza de las obras y de su extensión, el presente Plan General considera las siguientes clases de obras:

a Obras sobre los edificios.
b Obras de nueva edificación.
c Obras de demolición.
d Obras Parciales.

artículo 61. Obras sobre los edificios.

1. Se incluyen en este apartado todas aquellas obras que modifican el interior o el exterior de la edificación existente con distintos fines. El presente Plan General establece los siguientes tipos:

a Conservación.
b Restauración.
c Consolidación.
d Rehabilitación.
e Reestructuración.
f Obras exteriores.

2. **Conservación**. Son obras de conservación las destinadas al mantenimiento de las condiciones de ornato e higiene, evitando así el deterioro ocasionado por los agentes atmosféricos, el uso o el abandono. Se incluyen las estrictas obras de mantenimiento, retejado, pintura, solados, revocos y eventuales reparaciones de elementos decorativos o instalaciones.

3. **Restauración**. Son obras de restauración las destinadas a recuperar la imagen y condiciones originales del edificio a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su estado primitivo, no permitiéndose las aportaciones de nuevo diseño. Constituyen el grado máximo de conservación por incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones. Con objeto de recuperar el estado original de los edificios se incluyen en este apartado la eliminación de

CVE-2020-6811

añadidos, la limpieza de enfoscados, la apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

4. **Consolidación**. Son obras de consolidación las destinadas al afianzamiento o refuerzo de los elementos estructurales, incluso con ocasionales sustituciones de éstos. Se permiten eventuales aportaciones de nuevo diseño debidamente justificadas.

5. **Rehabilitación**. Son obras de rehabilitación las destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, a una adecuación a posibles nuevos usos y/o a una mejora de las condiciones de habitabilidad, sin afectar nunca a las características estructurales del edificio. Se incluyen en este apartado las obras destinadas a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad: modificación de patios interiores o huecos que no sean de fachada, apertura de nuevos patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante (excluidos los forjados afectados por estas causas) y ocupación de patios interiores cuyas dimensiones sean notoriamente inferiores a las mínimas exigibles por condiciones de habitabilidad. Los elementos comunes tales como portales, escaleras, ascensores, patios, etc. no sufrirán alteración en sus elementos estructurales, acabados o decoración. Así mismo, las fachadas del edificio no podrán verse afectadas por las obras a realizar salvo en el caso de que se trate de recuperar su imagen original a través de las necesarias obras para la recuperación de la misma.

6. **Reestructuración**. Son obras de reestructuración aquellas que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio, posibilitando la alteración parcial o total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que perteneciera, pero sin afectar a las fachadas exteriores ni a sus remates. Se incluyen en este apartado obras tendentes a nuevos aprovechamientos del bajocubierta y entreplantas. Los nuevos forjados y elementos estructurales se adecuarán a las fachadas exteriores que se mantienen, prohibiéndose expresamente afectar a los huecos exteriores con acometidas de nuevos forjados (excepto en el caso de edificios no protegidos) y debiendo mantenerse el número de plantas.

7. **Obras exteriores**. Son obras exteriores aquellas que afectan de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, cornisas, muestras escaparates, etc.).

artículo 62. Obras de nueva edificación.

1. Se incluyen en este apartado todas aquellas obras que modifican el interior o el exterior de la edificación existente con distintos fines. El presente Plan General establece los siguientes tipos:

a Adición de plantas.
b Reconstrucción.
c Sustitución.
d Ampliación.
e Nueva planta.

CVE-2020-6811

2. **Adición de plantas**. Son obras de adición de planta las que suponen la ampliación del volumen de la edificación que se pretende conservar mediante la incorporación de nuevas plantas por encima de las existentes o mediante la elevación de la cumbrera, plantas que deberán adecuarse a las características del conjunto de la edificación, siendo absolutamente necesario mantener los remates de cornisas, aleros y aspectos esenciales de la cubierta original, siempre y cuando los trazados de la misma tengan un interés arquitectónico o histórico evidente.

3. **Reconstrucción**. Son obras de reconstrucción las destinadas a la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas (entendiendo por tales todas aquellas que definen la imagen y forma de un edificio: volumen exterior, huecos de fachada, altura de forjados, fachadas, materiales...).

4. **Sustitución**. Son obras de sustitución las destinadas al levantamiento de una nueva construcción en el lugar en que, previamente, se ha procedido al derribo total o parcial de una edificación existente.

5. **Ampliación**. Son obras de ampliación las destinadas al incremento del volumen construido como consecuencia de un aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes.

6. **Nueva planta**. Son obras de nueva planta las destinadas a la nueva edificación sobre un solar existente.

artículo 63. Obras de demolición.

1. Son obras de demolición las que suponen la total o parcial desaparición de lo edificado.

artículo 64. Proyecto unitario.

1. A los efectos de este Plan General se define como Proyecto Unitario el Proyecto Básico de Construcción que define obras cuya ejecución se prevé que no va a ser desarrollada de forma simultánea o conjunta por afectar a más de una propiedad, si bien se propone una actuación que ordena ambos predios en cuanto a sus relaciones. En ellos deberá contenerse la división prevista para la ejecución de las obras.

2. Los Proyectos de Ejecución que desarrollen un Proyecto Unitario no podrán alterar las determinaciones contenidas en éste, limitándose a desarrollarlo en todos sus aspectos.

CVE-2020-6811

CAPITULO 2. DEFINICIONES: PARCELAS

artículo 65. Parcela.

1. Se entiende por parcela la porción de suelo que constituye una unidad predial y se encuentra físicamente así deslindada.

2. La parcela, en función de su situación urbanística podrá considerarse como:

a **Rural**: situada en suelo rústico y destinada a usos agropecuarios y a todos aquellos permitidos en la clasificación de suelo en la que se ubique.

b **Urbanizada**: situada sobre suelo urbano o urbanizable con Plan Parcial aprobado, su destino es hacer posible la urbanización y la edificación sobre ella por aplicación de los parámetros de la ordenanza que le afecten.

artículo 66. Linderos.

1. Se entiende por linderos las líneas perimétricas que definen los límites de una parcela distinguiéndola de sus colindantes. Los linderos podrán ser de alguno de los tipos siguientes:

a **Lindero frontal**: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el viario o espacios libres públicos.

b **Lindero lateral**: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes.

2. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios de parcelas el deslinde y amojonamiento de los linderos de las mismas cuando así sea necesario por motivos urbanísticos.

artículo 67. Alineaciones.

1. Se entiende por alineaciones las líneas que definen las condiciones de trazado de las manzanas o parcelas, estableciendo la forma de la ciudad. El Plan General puede fijar tres tipos de alineaciones:

a **Alineación exterior**: es la línea que separa los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.

b **Alineación interior**: es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela.

c **Alineación obligatoria**: es aquella alineación cuya adopción como vinculante así establecen el presente Plan General.

artículo 68. Rasantes.

1. Se entiende por rasante la cota o sucesión de cotas que determina la elevación de un punto del terreno respecto del plano de referencia.

2. Las rasantes establecidas por este Plan General serán de alguno de los siguientes tipos:

a **Oficiales**: son los perfiles longitudinales del viario y espacios libres públicos definidos en la cartografía y en los documentos oficiales vigentes.

b **Actuales**: son los perfiles longitudinales del viario existente que, mientras no se produzca modificación alguna, coinciden con las rasantes oficiales.

c **Naturales**: son las referencias altimétricas de la superficie de los terrenos no alteradas por ningún tipo de modificación.

d **Teóricas**: son las referencias de altura de la superficie de una parcela resultante de la unión de las alineaciones exteriores opuestas de manzana o, en su caso, de las alineaciones exteriores, con las interiores vinculantes, mediante superficies regladas.

CVE-2020-6811

e **De proyecto**: son las alturas asignadas por un proyecto al espacio libre de parcela y, en el caso de edificaciones, la definida por el encuentro entre la rasante teórica y las líneas exteriores de la edificación.

2. Las modificaciones de la rasante natural de un terreno sólo serán admisibles si forman parte de un Proyecto Técnico de obras de urbanización o de edificación conforme con las Normas en el que queden definidos de forma suficiente los perfiles topográficos iniciales y finales, así como los distintos encuentros entre la rasante de proyecto, el viario afectado y las parcelas colindantes.

3. Las condiciones que habrán de cumplirse en el establecimiento de la rasante de proyecto serán las siguientes:

a No podrá estar por debajo de la rasante de la alineación exterior inferior.

b No podrá estar por encima de la rasante de la alineación exterior superior.

c El encuentro con la línea que une la alineación exterior inferior con la rasante de proyecto en la alineación de fachada del edificio proyectado no superará la rasante teórica, o una pendiente de TREINTA (30) grados sexagesimales sobre la horizontal si aquélla fuera mayor.

e El encuentro con la línea que une la alineación exterior superior con la rasante de proyecto en la alineación de fachada del edificio proyectado no será inferior a la rasante teórica, o a una pendiente de TREINTA (30) grados sexagesimales bajo la horizontal si aquélla fuera menor.

f En todo caso, los encuentros entre las distintas superficies de la rasante en el interior de la parcela se resolverán bien mediante muros de contención cuya altura no supere el METRO y MEDIO (1,5) bien mediante taludes cuya pendiente no supere los VEINTE (20) grados sexagesimales respecto a la horizontal.

4. Cualquier otra intervención que no se ajuste a lo establecido en el apartado anterior pero que sea necesaria en función de la dificultad del terreno en cuanto a su topografía podrá ser tramitada mediante un Estudio de Detalle que justifique la necesidad de modificar esas consideraciones genéricas para la viabilidad de una posible ordenación urbanística de la parcela afectada.

5. La definición de las rasantes interiores de una parcela en cuanto a su ordenación urbanística tendrán en consideración, de forma genérica, el marco que establece el Decreto de CANTABRIA 65/2010, de 30 de setiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales (en adelante NUR), si bien, a través de un estudio de detalle podrán efectuarse ajustes en la fijación de las rasantes que, en todo caso, no supongan mejoras en las condiciones de edificabilidad, ocupación y volumetría general de una parcela, ni modifique las condiciones de aprovechamiento de los predios colindantes.

artículo 69. Solar.

1. Para que una parcela clasificada como suelo urbano o urbanizale sea considerada solar a los efectos del artículo 101 de la LOT.2/01, ha de contar con los siguientes requisitos:

a **Condicionantes de planeamiento**: tener aprobado definitivamente el planeamiento de mayor desarrollo establecido en este Plan General para el ámbito en que se sitúe, debiendo estar calificada para un uso que soporte edificación y tener señaladas, en todo caso, alineaciones y rasantes.

CVE-2020-6811

b **Condiciones de urbanización**: contar con pavimento de calzadas, encintado de aceras y alumbrado público en la vía urbana a que dé frente, así como contar con los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. También se considera la opción de ejecutar de forma simultánea la urbanización y la edificación de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c **Condiciones de gestión**: cumplir todas las determinaciones de gestión que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo establezcan para ella, así como, en su caso, las correspondientes a la Unidad de Ejecución en que se sitúe en orden a la distribución de cargas y beneficios.

artículo 70. Parcela mínima.

1. Se entiende por parcela mínima la establecida por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo de acuerdo con las condiciones de ordenación y tipologías edificatorias de aplicación en las Ordenanzas específicas para cada tipo de suelo calificado.

2. Las condiciones de parcela mínima serán exigibles a efectos de segregación de fincas o de establecimiento de las fincas resultantes de proyectos de compensación, parcelación o reparcelación.

3. Según establece el artículo 196 de la LOT.2/01, las parcelas mínimas son indivisibles, y así deberán hacerlo constar los Notarios y los Registradores de la Propiedad en la descripción de las fincas así caracterizadas.

artículo 71. Superficies de parcela.

1. A los efectos de este Plan General se establecen los dos tipos siguientes de superficies de parcela:

a **Superficie bruta**: es la dimensión superficial del área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición topográfica.

b **Superficie neta**: es la dimensión superficial del área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies correspondientes a viario y espacios libres públicos de cesión obligatoria que no puedan ser nunca privatizables, también según medición topográfica.

artículo 72. Segregación de parcelas edificadas.

1. La segregación de parcelas que soporten edificaciones deberá realizarse incorporando la superficie de parcela consumida a efectos de edificabilidad por el edificio o los edificios existentes según la Ordenanza que les sea de aplicación. Si toda la edificabilidad estuviera agotada la parcela será indivisible.

CVE-2020-6811

CAPITULO 3. DEFINICIONES: POSICION de la EDIFICACION

artículo 73. Delimitación y referencias de la edificación.

1. A los efectos de este Plan General se definen los siguientes conceptos referentes a la delimitación de la edificación:

a **Cerramiento**: cierre situado sobre los linderos que delimitan una parcela.

b **Plano de fachada**: plano vertical situado por encima del terreno que separa el espacio edificado del no edificado, incluyendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos volados abiertos y salientes permitidos.

c **Linea de edificación**: intersección del plano de fachada con el terreno.

d **Medianería**: plano de fachada lateral del edificio que define la contigüidad con otra edificación o parcela.

e **Fondo de edificación**: distancia horizontal máxima entre las líneas de edificación delantera y trasera de un edificio medida ortogonalmente a la línea frontal.

f **Plano de cubierta**: plano límite que define la envolvente superior de la edificación en cubierta, exceptuando los elementos permitidos por encima de la misma.

artículo 74. Posición respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones definidas por este Plan General, la edificación podrá situarse en alguna de los siguientes supuestos:

a **Alineada**: cuando la línea de edificación o el cerramiento y la alineación sean coincidentes.

b **Fuera de línea**: cuando la línea de edificación o el cerramiento sean exteriores a la alineación.

c **Retranqueada**: cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.

2. Excepto los salientes de fachada expresamente autorizados por este Plan General, ninguna parte de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de línea respecto a las líneas de edificación.

artículo 75. Posición respecto a los linderos.

1. Respecto a los linderos de parcela, la edificación podrá situarse en alguno de los siguientes supuestos:

a **Medianera**: cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.

b **Retranqueada**: cuando la línea de edificación se separa del lindero de referencia.

artículo 76. Retranqueo.

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o cualquiera de los linderos de parcela, medida ortogonalmente a la alineación o lindero de referencia.

artículo 77. Separación entre edificios y tipologías edificatorias.

1. Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación de edificios (incluidos los porches) situados bien en la misma parcela bien en parcelas colindantes, así como entre edificios situados a los lados del viario.

2. En función de la posición relativa de las edificaciones entre sí, se establecen las siguientes tipologías edificatorias:

a **Edificación aislada**: es la edificación exenta en el interior de una parcela sin que ninguna de sus líneas de edificación está en contacto con los linderos de parcela.

CVE-2020-6811

b **Edificación entre medianeras**: es la edificación situada sobre una única parcela pero con las líneas de edificación laterales coincidentes con los linderos laterales.
c **Edificación en hilera**: es una variante de la edificación entre medianeras dedicada a usos residenciales unifamiliares con la limitación máxima de CINCO (5) viviendas por hilera.
d **Edificación pareada**: es la edificación que cumple la condición de medianera en uno de sus linderos y de aislada en los restantes.

3. La medición de la separación entre edificaciones, cuando venga referida a una proporción sobre la altura de los mismos, se efectuará considerando como punto de medición la altura de cornisa, cuando la fachada a considerar presente un faldón de cubierta con pendiente hacia la misma, o la altura de coronación si el edificio presenta un hastial en esa fachada.

artículo 78. Area de movimiento.

1. Es la parte de parcela neta definida por este Plan General sobre la que es posible la edificación, debiendo quedar dentro de sus límites todos los elementos del edificio, incluso cuerpos salientes y vuelos (exceptuando aleros) en todas las líneas de su perímetro salvo en el caso de que alguna línea de ese área de movimiento sea coincidente con una alineación vinculante (caso en que deberá cumplirse dicha alineación y, por tanto, los vuelos serán exteriores a ella).

2. Este Plan General pueden acotar las áreas de movimiento de las siguientes formas:
a **Directa**: delimitando gráficamente el área o fijando alineaciones exteriores e interiores.
b **Indirecta**: fijando alineaciones, fondo edificable, retranqueos y separaciones entre edificios.

artículo 79. Ocupación de parcela.

1. A los efectos del establecimiento de la ocupación de parcela, que se aplicará sobre la superficie de parcela neta, este Plan General define las siguientes superficies:
a **Superficie ocupable**: ámbito de la parcela susceptible de soportar la edificación con las limitaciones establecidas por este Plan General tanto en su documentación gráfica como escrita.
b **Superficie ocupada** u **ocupación**: superficie comprendida en el perímetro resultante en un edificio de la proyección de sus líneas de edificación sobre un plano horizontal, descontando los patios de luces en aquellos casos en que sean admitidos por la Ordenanza de aplicación.

2. La superficie ocupable de parcela se acotará de las siguientes formas:
a **Directa**: mediante la fijación de un coeficiente de ocupación, que establecerá la relación máxima entre la superficie ocupable y la superficie de parcela neta.
b **Indirecta**: mediante la aplicación de las condiciones de posición de la edificación, separación entre edificios y demás parámetros de aplicación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación, el presente Plan General distingue entre ocupación en plantas sobre rasante y ocupación de plantas bajo rasante.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

artículo 80. Superficie libre de parcela.

1. Es la parte de la parcela neta en la que no es posible la ubicación de la edificación resultante de aplicar las condiciones de ocupación.

CVE-2020-6811

CAPITULO 5. DEFINICIONES: FORMA de la EDIFICACION

artículo 81. Longitud de la edificación.

1. Es la dimensión de la fachada más larga del edificio. Esta dimensión, salvo que expresamente se señale una longitud superior por algún instrumento de desarrollo de este Plan General, no será superior a TREINTA (30) metros para el uso residencial, tanto en la edificación colectiva como en la unifamiliar, excepto en aquellos casos en que la ordenación prevista para los sectores o unidades de actuación prevea longitudes mayores de forma expresa, no estableciéndose longitudes máximas para el resto de usos.

artículo 82. Altura de la edificación.

1. Es la dimensión vertical de la fachada de un edificio medida desde la rasante de la vía pública o desde la rasante resultante del terreno.

2. La altura se medirá bien en metros bien en número de plantas, debiéndose respetar ambas limitaciones en caso de que las Normas establezcan las dos.

artículo 83. Medición de la altura de los edificios.

1. La altura de la edificación medida en metros es la distancia métrica desde la rasante hasta cualquiera de alguno de los siguientes elementos del edificio, en función de los que se establecen los siguientes conceptos:

a **Altura de cornisa**: distancia máxima desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado que constituye el techo de la última planta del edificio, excepto la bajocubierta o ático.

b **Altura de coronación**: distancia desde la rasante hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. La medición de la altura de la edificación se realizará de la siguiente forma en función de las distintas situaciones posibles:

a **Pendientes**: en el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada fuera inferior a VEINTE (20) metros. Si la longitud fuera mayor, la altura se medirá a DIEZ (10) metros del punto más bajo, pudiéndose producir escalonamientos de la edificación a partir de los VEINTE (20) metros de longitud.

b **Esquinas**: en el caso de edificaciones con fachada a dos o más vías, la altura se considerará de manera independiente en cada vial con los criterios del apartado anterior, pudiendo trasladarse la altura mayor a la calle de altura menor en una longitud máxima de DIEZ (10) metros desde el vértice de la esquina.

3. La altura de la edificación medida en número de plantas es el número de plantas que se sitúan por encima de la rasante, incluso la planta baja y exceptuando la planta bajocubierta o ático.

artículo 84. Plantas.

1. **Sótano**: planta bajo rasante con la cara superior del forjado de su techo situada enteramente por debajo de la rasante aplicable a efectos de cómputo de la altura de la edificación (rasante resultante del terreno, vial o espacio público en contacto con la edificación).

2. **Semisótano**: planta bajo rasante que, no cumpliendo las condiciones de sótano, tiene la totalidad de la superficie de la cara superior de su forjado

CVE-2020-6811

de techo por debajo de CIENTO VEINTICINCO (125) centímetros (medidos en vertical) respecto a la rasante aplicable.

3. **Planta baja**: planta sobre rasante con la cara superior del forjado de su suelo situada por debajo de CIENTO VEINTICINCO (125) centímetros (medidos en vertical) respecto a la rasante aplicable. Se considera **planta baja en abertal** la que está principalmente libre de espacios cerrados y permite el uso continuo de su superficie bien para el estacionamiento de vehículos bien para la estancia de personas.

4. **Entreplanta**: planta sobre rasante situada con el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de suelo y techo de la planta baja. Su superficie no superará nunca el SESENTA (60) por CIENTO de la superficie de la planta baja, debiendo retranquearse como mínimo TRES (3) metros de todas las fachadas que den a viario o espacio público. Su uso deberá estar vinculado y comunicado directamente con la planta baja, no pudiendo constituir local independiente a ella.

5. **Planta de piso**: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

6. **Atico**: planta sobre rasante situada sobre la última planta de piso cuya superficie es inferior a la de las plantas de piso y cuyas fachadas se retranquean respecto de los planos de fachada del edificio (excepto de las medianeras si las hubiere).

7. **Planta bajocubierta**: planta sobre rasante situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cara inferior de los forjados que constituyen la cubierta del edificio. Se entenderá que existe planta bajocubierta cuando la solución constructiva permita espacios con una altura libre superior a CIENTO OCHENTA (180) centímetros.

artículo 85. Altura de plantas.

1. **Altura de piso**: es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. **Altura libre**: es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de suelo terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma, descontando, en su caso, los elementos constructivos o de instalaciones que pudieran descolgar del mismo.

3. **Altura útil**: es la distancia vertical entre la cara superior del forjado de suelo de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma.

artículo 86. Salientes y entrantes en fachada.

1. **Balcón**: vuelo no cerrado que arranca del pavimento de la pieza a la que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada cuya longitud no excede de DOSCIENTOS (200) centímetros totales y nunca más de CUARENTA (40) centímetros a cada lado del vano o hueco en el que estará centrado. El vuelo máximo respecto a fachada será de SETENTA y CINCO (75) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva adoptada y del diseño de sus elementos de protección.

2. **Balconada**: balcón corrido o vuelo no cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el

CVE-2020-6811

exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada cuya longitud no excede de CUARENTA (40) centímetros a cada lado del límite lateral de los huecos extremos. El vuelo máximo respecto a fachada será de SETENTA y CINCO (75) centímetros.

3. **Mirador**: vuelo cerrado que arranca del pavimento de la pieza a la que sirve prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado cuyo forjado o bandeja saliente respecto a la fachada no excede en longitud de DOSCIENTOS SETENTA y CINCO (275) centímetros totales y nunca más de CINCUENTA (50) centímetros a cada lado del vano o hueco en el que estará centrado. El vuelo máximo respecto a fachada será de CIEN (100) centímetros.

4. **Galería**: mirador corrido o vuelo cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado cuyo forjado o bandeja saliente respecto a la fachada no excede en longitud de CINCUENTA (50) centímetros a cada lado del límite lateral de los huecos extremos. El vuelo máximo respecto a fachada será de CIEN (100) centímetros.

5. **Terraza**: superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de un retranqueo de la fachada y/o como vuelo del forjado que arranca del pavimento de la pieza o piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada superando las dimensiones máximas establecidas para balcones y balconadas. La profundidad máxima del entrante no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.

6. **Cuerpo volado cerrado**: superficie cerrada en todos sus lados no incluida entre las ya definidas en el presente artículo, independientemente del material del cerramiento. Su superficie total sobre la alineación exterior e interior de manzana o sobre las líneas vinculantes de edificación que le fueran de aplicación no será superior, en cada plano de fachada, a la mitad de la resultante del producto de la longitud de fachada por el vuelo máximo admitido por este Plan General.

7. **Entrante de fachada**: espacio ocupado no ocupado por la edificación que sitúa su cerramiento retranqueado respecto al plano de fachada. La dimensión de los entrantes se regirá por las condiciones de los patios abiertos.

8. **Azotea**: superficie no cerrada ni cubierta formada como consecuencia del retranqueo de las plantas del edificio respecto a las fachadas de las plantas inferiores.

9. **Soportal**: espacio cubierto en planta baja y ocupado en las plantas superiores, abierto en toda su longitud a viario o espacio libre (público o privado).

10. **Porche:** espacio privado adosado al edificio principal, abierto a la propia parcela y cubierto, situado en la planta baja de una vivienda (generalmente unifamiliar) y no ocupado en las plantas superiores.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

artículo 87. Patios.

1. Se entiende por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen del edificio o de la parcela cuyo fin es bien proporcionar las adecuadas condiciones de iluminación y ventilación a las estancias del edificio o bien conseguir la dotación de espacios libres privados.

2. A los efectos de este Plan General se establecen los siguientes tipos de patios:

a **Patio de parcela**: espacio vacío interior a la edificación y delimitado por fachadas edificadas o linderos de parcela. Podrá ser:
   a.1. **Abierto**: si da a viario, patio de manzana o espacio libre.
   a.2. **Cerrado**: si está delimitado en todos sus lados por fachadas interiores o linderos laterales.

b **Patio de manzana**: espacio vacío de parcela definido por la alineación interior o por un fondo de edificación vinculante respecto a la alineación exterior, que, junto con las demás parcelas de la manzana, define un espacio interior vacío único.

3. Se consideran patios **mancomunados** aquellos que pertenezcan al volumen de dos o más fincas colindantes, constituyéndose dicha mancomunidad a los efectos de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La condición de mancomunidad se otorgará mediante servidumbre contenida en escritura pública que deberá constar inscrita en el Registro de la Propiedad; servidumbre que no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni mientras exista alguno de los edificios cuyo patio requiera esa servidumbre para completar su dimensión mínima.

4. Los patios mancomunados sólo podrán separarse mediante elementos de rejería, nunca mediante muros de fábrica.

5. Se define como **luz recta** frente a un hueco abierto a un patio la distancia, medida en perpendicular al paramento en el que se sitúa el hueco, entre dicho paramento y el muro o lindero más próximo.

6. Se define como **altura de patio** la medida desde la cota más baja del piso al que sirven hasta la máxima altura de cornisa de los paramentos verticales que lo configuran.

CVE-2020-6811

CAPITULO 6. DEFINICIONES: SUPERFICIE de la EDIFICACION.

artículo 88. Superficie construida.

1. Se define la superficie construida por planta como la comprendida dentro de los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. Se define la superficie construida total como la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio, tanto sobre rasante como bajo rasante.

artículo 89. Superficie útil.

1. Se define la superficie útil como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiques, cerramientos, estructura, conducciones de sección horizontal superior a CIEN (100) centímetros cuadrados u otros elementos materiales análogos, excluyendo también la superficie de suelo cuya altura libre no sea superior a UNO y MEDIO (1,50) metros. Se considera superficie útil el CINCUENTA (50) por CIENTO de las superficies construidas abiertas. Se excluye de este cómputo la superficie de las azoteas.

artículo 90. Edificabilidad.

1. Se define la edificabilidad como la superficie construida computable, expresada en metros cuadrados, que puede materializarse sobre un ámbito específico en aplicación del planeamiento.

2. Se define el coeficiente de edificabilidad como la relación entre la superficie computable a efectos de edificabilidad y la superficie bruta del ámbito de referencia.

3. Cuando la edificabilidad se define en volumen (m3/m2) se entiende que se refiere al volumen físico real de la construcción en referencia a su definición geométrica por la normativa en cuanto a alturas y superficie ocupada del edificio, incluyendo en ese cómputo volumétrico los espacios abiertos existentes en ese volumen, tales como plantas bajas en abertal, patios interiores, etc.

artículo 91. Cómputo de la superficie edificable.

1. A efectos del cómputo de la edificabilidad, dentro de la superficie construida se diferencia la superficie computable de la no computable.

2. **Superficie no computable**: es la parte de la superficie construida que no se considera incluida a efectos de la determinación de la superficie edificable. Corresponde a:

a Soportales y pasajes cubiertos de uso público de acceso a espacios libres.
b Azoteas.
c Balcones y balconadas en las condiciones definidas por este Plan General.
d Espacios cuya altura libre no supere la altura de CIENTO OCHENTA (180) centímetros (espacios bajocubierta, espacios bajo escaleras...).
e Espacios destinados al estacionamiento de vehículos situados en plantas sótano o semisótano.
f Espacios comunes de la edificación destinados a instalaciones técnicas al servicio del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, ascensores, contadores, basura...), así como trasteros, siempre que se sitúen en planta sótano o semisótano.
g Espacios de almacenamiento, vinculados y conectados con el uso del edificio en planta baja, siempre que se sitúan en planta sótano o semisótano.

CVE-2020-6811

3. **Superficie computable**: es la parte de la superficie construida que se considera incluida a efectos de la determinación de la superficie edificable. Para la determinación de la superficie computable se consideran las siguientes condiciones:

a	Terrazas y porches:	CINCUENTA (50) por ciento.
b	Miradores y galerías:	SETENTA y CINCO (75) por ciento.
c	Cuerpos volados cerrados:	CIEN (100) por cien.
d	Espacios comunes de circulación:	CINCUENTA (50) por ciento.
e	Portales:	CINCUENTA (50) por ciento.
g	Trasteros en bajocubierta:	CINCUENTA (50) por ciento.

4. A los efectos de este Plan, las plantas bajocubierta y áticos limitarán su superficie computable al CINCUENTA (50) por ciento de la superficie de la planta inmediatamente inferior.

CVE-2020-6811

CAPITULO 7. CONDICIONES de VOLUMEN de la EDIFICACION

artículo 92. Ambito de aplicación.

1. Las condiciones de volumen de la edificación que a continuación se exponen serán de aplicación en todas las obras de nueva planta y de reestructuración, y se refieren tanto a la forma como a las características que han de respetar las distintas plantas y elementos de los edificios.

artículo 93. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación podrá medirse en número de plantas o, directamente, en metros. En el primer caso, y salvo regulación específica en otro sentido, la forma de trasladar a metros las alturas máximas es la siguiente:

a Altura de **cornisa**: 3.00 (m) x número de plantas + 0.50 (m)
b Altura de **coronación**: Altura de cornisa + 4.50 (m) en cubierta inclinada.
Altura de cornisa + 3.00 (m) en áticos.

2. La altura expresada en número de plantas incluye las plantas situadas por encima de la rasante incluso la planta baja y exceptuando la planta bajocubierta.

3. Cuando el planeamiento fije la altura en número de plantas ésta habrá de entenderse de la siguiente forma:

a) En la Ordenanza de edificación en MANZANA como altura máxima y mínima, debiendo ser la altura obligatoria en obras de nueva planta o ampliación.
b) En el resto de las Ordenanzas se entenderá como altura máxima, no siendo obligatorio alcanzarla salvo regulación expresa en la Ordenanza de aplicación.

artículo 94. Alturas útil y libre de las plantas.

1. Salvo regulación expresa en la Ordenanza específica de aplicación, las alturas útiles y libres mínimas de las distintas plantas de la edificación serán las siguientes:

		UTIL	LIBRE
a	Sótano	2.40 (m)	2.30 (m)
b	Semisótano	2.50 (m)	2.40 (m)
c	Baja residencial	2.70 (m)	2.50 (m)
d	Baja no residencial	3.50 (m)	3.25 (m)
e	Entreplanta inferior	2.70 (m)	2.50 (m)
f	Entreplanta superior	2.30 (m)	2.20 (m)
g	Piso y ático	2.70 (m)	2.50 (m)

2. La altura libre deberá mantenerse obligatoriamente de la siguiente forma:

a En plantas **sótano** y **semisótano** hasta el SETENTA y CINCO (75) por CIENTO de su superficie útil, admitiéndose que en el perímetro de los garajes y en los fondos de las plazas de aparcamiento no afectados por circulación peatonal ni rodada, y con un ancho máximo de UN (1) metro, se pueda alcanzar una altura libre mínima de DOS (2.00) metros.
b En plantas **baja, entreplanta, piso** y **ático**, en el CIEN (100) por CIEN de la superficie útil de todas las piezas. En pasillos y baños se permite una altura libre de DOSCIENTOS VEINTE (220) centímetros.
c En plantas **bajocubierta** hasta el CINCUENTA (50) por CIENTO de la superficie útil de las piezas señaladas en el apartado anterior.

CVE-2020-6811

artículo 95. Condiciones de planta sótano.

1. El acceso a la planta o plantas de sótano deberá efectuarse en su totalidad desde el interior de la parcela a la que da servicio. Habrá un acceso peatonal desde un local de la planta baja o desde el espacio libre de parcela.
2. No podrá haber más de TRES (3) plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, debiendo situarse la cara superior del forjado o solera de suelo del sótano más profundo por encima de NUEVE (9) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno resultante.

artículo 96. Condiciones de planta baja.

1. En el caso de edificios en los que el destino de la planta baja esté definido en el momento de la solicitud de la licencia municipal de obras, las alturas mínimas a considerar deberán ser las correspondientes a usos no residenciales.

2. El acceso a los locales de uso no residencial situados en la planta baja de las edificaciones deberá verificarse de forma que no se interfiera en los accesos a los usos residenciales, ya sea directamente desde vía pública o, indirectamente, desde un anteportal previo al del resto de los usos.

3. El uso no residencial de la planta baja podrá extenderse al resto de las plantas inmediatamente colindantes, mientras la Ordenanza de aplicación lo permita, y siempre que el acceso a dichas plantas se produzca interiormente desde el espacio de la planta baja.

4. La altura útil máxima de planta baja no superará nunca los CINCO (5) metros.

5. Podrá permitirse, en edificaciones de nueva planta, y siempre que la Ordenanza de aplicación así lo admita, la realización de SOPORTALES en planta baja con los siguientes condicionantes y limitaciones:

a El uso del soportal será público y servirá a zonas de bajos comerciales.
b El área de soportal permitirá el correcto desarrollo del uso público, debiendo tener un fondo mínimo de TRES y MEDIO (3.50) metros libres y máximo de CUATRO y MEDIO (4.50) metros libres desde la línea exterior de fachada.
c La altura libre del soportal, considerada como máxima y mínima, será la de la planta baja en la que se sitúa.

artículo 97. Condiciones de entreplanta.

1. La entreplanta deberá estar vinculada y comunicada directamente con la planta baja, sin poder constituir un local independiente ni tener un uso distinto al de la planta baja.

2. Deberá quedar siempre retranqueada de la línea exterior de fachada, a una distancia mínima de TRES (3.00) metros, no pudiendo manifestarse en fachada como una planta más.

3. La proyección de su superficie no superará nunca los límites del local de planta baja al que está vinculada.

artículo 98. Condiciones de planta ático.

1. La planta ático deberá situar sus planos de fachada frontal y trasero a una distancia mínima de TRES (3) metros desde la alineación de la planta baja,

CVE-2020-6811

debiendo cumplir con los planos laterales a colindantes la regulación de distancias a linderos.

2. El espacio de la planta ático podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en edificios residenciales o no.

artículo 99. Condiciones de planta bajocubierta.

1. El espacio de la planta bajocubierta podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en uso residencial o en otros usos permitidos.

2. La superficie máxima de la planta bajocubierta no superará el sesenta (60) por ciento de la planta tipo del edificio, excepto en el caso de vivienda unifamiliar, en el que no tiene limitación

3. En todo caso, siempre podrá dedicarse, de forma exclusiva o sólo en una parte, al uso de trastero o a albergar instalaciones.

4. La iluminación y ventilación del espacio bajocubierta se realizará a través de ventanas enrasadas con el plano de cubierta o mediante las buhardillas permitidas por la presente Normativa.

artículo 100. Condiciones de las cubiertas.

1. La cubierta se situará enteramente dentro del espacio teórico derivado de un trazado que se ajustará en todo a las siguientes condiciones:

a Los planos límite de la cubierta tendrán una pendiente máxima de VEINTICINCO (25) grados sexagesimales y su origen de trazado se situará CIENTO TREINTA (130) centímetros sobre la altura de cornisa en la vertical del plano de fachada.

b La altura de coronación del edificio se definirá por un plano horizontal situado CUATRO y MEDIO (4.50) metros por encima de la línea de cornisa.

c No se permitirán quiebros ni cambios de pendiente en el trazado de los faldones de cubierta.

2. En edificación **unifamiliar**, no existirán limitaciones al trazado de cubierta, debiendo respetarse, en todo caso, las alturas máximas de coronación definidas en el artículo 93 para cada tipo de cubierta.

artículo 101. Condiciones de los elementos por encima de la cubierta.

1. Por encima del volumen teórico definido en el artículo anterior sólo se permitirán los siguientes elementos:

a **Buhardillas**, con unas dimensiones individuales máximas de DOS y MEDIO (2,5) metros de frente y DOS y MEDIO (2.50) metros de altura de cornisa medida desde la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, y ocupando la suma de los frentes una longitud máxima de un TREINTA (30) por CIENTO de la longitud total de la fachada sobre la que se sitúan. Se ubicarán a ejes de los huecos de composición de la fachada sobre la que se sitúan, debiendo estar separadas entre sí al menos UN (1) metro en horizontal. La cubierta de las buhardillas podrá ser a dos o tres aguas y con una pendiente no superior a VEINTICINCO (25) grados sexagesimales.

b **Chimeneas** y otros elementos de ventilación o evacuación de humos, calefacción y aire acondicionado, con una altura que permita su correcto funcionamiento de acuerdo con las Normas Tecnológicas de la Edificación.

c **Elementos ornamentales**, antepechos, barandillas y remates de la edificación que no rebasen una altura de CIENTO CUARENTA (140) centímetros sobre la altura de cornisa.

CVE-2020-6811

d **Instalaciones** técnicas requeridas para el correcto desarrollo de las actividades que soporta la edificación en el caso de edificios de uso exclusivo no residencial y siempre que el uso está permitido por la Ordenanza de aplicación.

2. Los **casetones** de ascensor y de caja de escalera podrán situarse por encima de la cubierta real pero no podrán rebasar, en ningún caso, el espacio teórico definido en el artículo 100, pudiendo considerarse situaciones especiales a partir de la adecuada justificación técnica que deberá ser informada favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales y que deberá someterse a un proceso de exención normativa tras una información pública de diez (10) días en el BOC.

CVE-2020-6811

CAPITULO 8. CONDICIONES de SALUBRIDAD, SEGURIDAD y CALIDAD de los EDIFICIOS

artículo 102. Definiciones generales.

1. A los efectos de este Plan General se consideran condiciones de seguridad y calidad de los edificios las que se establecen para garantizar las adecuadas circunstancias higiénicas, de accesibilidad, de protección a los ocupantes, y de construcción y proyecto en las edificaciones.

2. De forma genérica, serán de aplicación todas las determinaciones establecidas por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), con las modificaciones del Real Decreto 1351/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba también el "DB.HR de protección frente al ruido", y la posterior corrección de errores en el BOE de 25 de enero de 2008.

3. Las referencias al CTE en esta Normativa han de entenderse acordes a las obligaciones legales que el propio CTE establece, por lo que se considera que la verificación del cumplimiento del CTE corresponde al propio técnico redactor del proyecto, si bien será el Ayuntamiento quien, de forma previa a la concesión de una licencia de obra, comprobará que el proyecto que se presenta para la solicitud de licencia contiene la relación documental de la verificación de ese cumplimiento (que el visado colegial también garantizaría). En esta cuestión se estará, en todo caso, a lo que el desarrollo de la legislación establezca.

artículo 103. Condiciones de "habitable".

1. Será pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo, ocio o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Dentro del uso residencial se consideran habitables las siguientes piezas: dormitorio, estar, comedor, cocina, estar-comedor y estar-comedor-cocina.

3. Toda pieza habitable de uso residencial o asimilable deberá ser exterior y situarse por encima de la rasante. No podrán instalarse piezas habitables en uso residencial o asimilable en sótanos o semisótanos.

4. Toda pieza habitable de uso no residencial deberá ser exterior o, cuando necesariamente deban carecer de huecos, contar con los sistemas de ventilación y alumbrado que aseguren los niveles de renovación de aire e iluminación que le sean exigibles en función de la actividad que en ella se desarrolle. No podrán instalarse piezas habitables de uso no residencial en sótanos, aunque sí en semisótanos.

artículo 104. Condiciones de "exterior".

1. Una pieza será exterior cuando se dé alguna de las siguientes condiciones:
   a Tener hueco de iluminación y ventilación sobre viario o espacio libre público.
   b Tener hueco de iluminación y ventilación sobre viario, espacio libre privado o patio que cumpla las condiciones establecidas por el presente Plan General en cuanto a dimensiones y características.

2. Un local será exterior cuando todas sus piezas habitables sean exteriores.

CVE-2020-6811

3. En todo caso, los huecos de iluminación y ventilación deberán cumplir las condiciones de superficie correspondientes al uso específico.

artículo 105. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Serán de aplicación las condiciones que se señalan en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA.

artículo 106. Condiciones de los patios.

1. Las dimensiones relativas de los patios de parcela para que se consideren abiertos serán tales que su frente, o dimensión del lado abierto, será superior a su fondo, o profundidad respecto a fachada, en un CIENTO CINCUENTA (150) por CIENTO. Se deben cumplir en cada una de estas dimensiones los siguientes mínimos:

a **Fondo**: será, como mínimo, de UNO y MEDIO (1.50) metros.

b **Frente**: será, como mínimo, de CUATRO (4) metros si los testeros enfrentados son ciegos, y de SEIS (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

2. Respecto a las dimensiones de los patios de parcela, se consideran como referencia a los efectos de la apertura de huecos tanto en los patios de nuevo proyecto como en los patios existentes, las establecidas en la ordenanza G.10ª de la Orden OBR.4/2007, de 17 de abril, por la que se aprueban las ordenanzas generales de diseño y calidad para las viviendas protegidas en CANTABRIA, y que hace referencia a las distancias mínimas entre paramentos opuestos en dichos patios en función del uso específico de las estancias que de ellos toman luces y de la altura del patio, y que son acordes con las siguientes condiciones:

a en patios interiores en que recaigan aberturas de admisión, se podrá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a un tercio de la altura del patio y no menor que CUATRO (4) metros

b en patios interiores en que recaigan ventanas de cocinas, baños o aseos y no haya dormitorios, salones o comedores, se podrá inscribir un círculo con un diámetro igual o superior a un quinto de la altura del patio y la superficie resultante no será inferior a un décimo del cuadrado de la altura del patio ($H^2/10$), siendo estas dimensiones no menores que TRES (3) metros para las luces rectas y que DOCE (12) metros cuadrados para la superficie del patio

3. Los patios no mancomunados adosados a linderos de parcela podrán cerrarse en planta baja hasta una altura no superior a TRES (3) metros.

4. El acceso a los patios de parcela o de manzana para verificar las operaciones de mantenimiento, conservación y reparación de los mismos deberá realizarse desde un local, distribuidor o escalera de uso común de cada uno de los edificios que tengan derechos sobre el patio.

5. Los patios de manzana no definidos por el presente Plan General cumplirán unas características de forma y dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro mínimo igual a la mayor altura de las fachadas que configuren dicho patio, y que cuenten con un ancho mínimo igual a DIEZ (10) metros.

6. Los patios de manzana podrán ser ocupados por edificación en planta baja, pasando a formar parte del cómputo de la superficie edificable, con una altura útil igual a la de aquélla, siempre que el presente Plan General no determinen su uso como espacio libre. La cubierta del espacio del patio

CVE-2020-6811

no sobrepasará una altura de CINCUENTA (50) centímetros sobre el pavimento acabado del suelo de la planta primera de ninguno de los edificios con fachada al patio en una distancia de VEINTICINCO (25) metros desde la alineación exterior de cada uno de los edificios (o hasta la mitad del patio si esa distancia fuera menor). El espacio central se resolverá con una cubierta que una las líneas de coronación resultantes de lo anteriormente descrito.

artículo 107. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. En todas las edificaciones y construcciones de utilización pública será de aplicación obligatoria la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, así como 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, sin perjuicio de mayores limitaciones que puedan exigirse desde este Plan General en sus Ordenanzas específicas. Las normas indicadas serán sustituidas en por las que, en su momento, las modifiquen o reemplacen.

artículo 108. Condiciones de acceso al edificio.

1. El acceso a las edificaciones se deberá producir desde vía pública rodada, aunque hayan de atravesarse posteriormente zonas de viario o espacio libre privado, debiendo quedar garantizado el acceso hasta el portal o la zona de estacionamiento para los vehículos de emergencia.

2. Para que un espacio libre de parcela o un patio puedan considerarse como accesos al edificio deberán tener una anchura mínima de CINCO (5) metros en todo su recorrido, para permitir así el paso peatonal y el de vehículos de emergencia.

3. Se cumplirá, en todo caso, lo establecido en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA y en su Anexo I de "Condiciones Mínimas de Habitabilidad en Viviendas", o la normativa que, en su momento, lo sustituya.

artículo 109. Condiciones de los portales y entradas al edificio.

1. Los portales de entrada a los edificios, excepción hecha del caso de las viviendas unifamiliares, tendrán la posibilidad de un hueco de paso para acceso cuya anchura no será inferior a CIENTO TREINTA (130) centímetros, debiendo contar la puerta de paso habitual con una anchura de hoja no inferior a OCHENTA (80) centímetros o la mínima que en su momento fijen las condiciones de accesibilidad y evacuación del edificio.

2. En todo el recorrido desde el exterior hasta cada una de las viviendas del edificio será posible el paso de un rectángulo horizontal de DOSCIENTOS (200) por SESENTA (60) centímetros.

3. La anchura mínima de los portales hasta la escalera o ascensores (si los hubiere) será de DOSCIENTOS CINCUENTA (250) centímetros.

4. La superficie mínima de portal será de TREINTA (30) metros cuadrados.

5. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de uso comercial, industrial o de escaparate dentro de los portales o accesos a los edificios, así como la

CVE-2020-6811

existencia de locales de uso privativo relacionados con usos de ese mismo tipo que puedan estar vinculados (o no) a los de otros locales.

artículo 110. Condiciones de las escaleras y de los recorridos interiores.

1. La anchura libre mínima de las escaleras de utilización pública o común será de CIENTO VEINTICINCO (125) centímetros, debiendo ser esta anchura uniforme en todo el recorrido.

2. La anchura libre mínima de las escaleras interiores de viviendas o locales cuya utilización no sea pública o común, será de OCHENTA y CINCO (85) centímetros, salvo que el número de plantas a las que sirven sean superior a TRES (3), en cuyo caso la anchura libre mínima será de CIEN (100) centímetros.

3. Las escaleras en edificios de uso residencial contarán en cada planta, excepto en planta baja y plantas bajo rasante, con una superficie mínima de iluminación a espacio exterior o patio de UN (1) metro cuadrado y con una superficie mínima de ventilación de MEDIO (0.50) metro cuadrado. En el caso de que el edificio tenga un número de plantas inferior a cinco, se admitirán también soluciones de iluminación cenital de la caja de escaleras siempre que el lucernario sea de materiales traslúcidos y tenga una superficie superior al SETENTA por CIENTO (70) de la superficie útil de las escaleras, debiendo resolverse adecuadamente la ventilación de dicho espacio. El ojo de escalera, en este último caso, deberá quedar libre en toda su altura y tener una dimensión tal que se pueda inscribir en él un cuadrado de CIENTO VEINTE (120) centímetros de lado.

4. Las escaleras en edificios exclusivos de uso no residencial podrán resolver su ventilación de forma mecánica, mediante sistemas de aire acondicionado o de ventilación forzada. En cualquier otro caso se someterán a las condiciones establecidas para las escaleras en edificios de uso residencial.

5. Las dimensiones de huella y tabica se mantendrán uniformes en toda la escalera. Deberán respetar unas dimensiones límites de VEINTIOCHO y MEDIO (28.5) centímetros de huella mínima, y de DIECIOCHO y MEDIO (18.5) centímetros de tabica máxima. En escaleras de un solo tramo continuo, éste no podrá tener más de DIECISIETE (17) tabicas ni menos de DOS (2).

6. Se prohíben expresamente los peldaños compensados y las mesetas en ángulo o partidas, excepto en el caso de viviendas unifamiliares o escaleras interiores de viviendas en dúplex.

7. La anchura libre mínima en cualquier dirección de desembarcos de escalera, pasillos, distribuidores o cualquier otro elemento de circulación interior del edificio será de CIENTO CINCUENTA (150) centímetros, salvando, en todo caso, las limitaciones establecidas en el CTE.DB.SI, de seguridad en caso de incendio, o posterior normativa concurrente.

8. Las rampas, si las hubiera, cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, así como lo contenido en el Documento Básico de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación (CTE_DB.SUA) al respecto de ellas.

CVE-2020-6811

artículo 111. Condiciones de los ascensores.

1. Estarán dotados de ascensores aquellos edificios en los que la diferencia de cota entre la rasante de la acera en el punto de entrada al portal o acceso al edificio y la del solado de la vivienda más alta exceda de DIEZ metros y SETENTA y CINCO centímetros (10.75), así como en el caso de que el edificio tenga más de TRES (3) plantas sobre la rasante.

2. El acceso desde la calle resolverá la diferencia de cota entre la rasante de la acera en el punto de entrada al portal o acceso al edificio y la del solado en el punto de entrada al ascensor, si lo hubiere, se resolverá de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, así como lo contenido en el Documento Básico de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación (CTE_DB.SUA).

3. El desembarco del ascensor tendrá comunicación, bien directa bien a través de zonas comunes de circulación, con las escaleras del edificio, excepto en el caso de que exista más de un ascensor.

4. En todo caso, el ascensor (o ascensores) cumplirá lo establecido en el Real Decreto 2291/1985, por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y su manutención, y demás disposiciones complementarias.

artículo 112. Condiciones de protección contra incendios.

1. Los edificios y construcciones cumplirán las condiciones establecidas en el CTE_DB.SI de seguridad en caso de incendio, o posterior normativa concurrente.

artículo 113. Condiciones de protección contra caídas.

1. Los huecos sobre espacios exteriores o interiores, perímetros de terrazas, tendederos y balcones, cuya altura sobre el suelo no supere los CINCUENTA (50) centímetros, así como las escaleras, sus rellanos y los bordes de forjado que se abran sobre vacíos interiores, se protegerán con antepechos o barandillas con una altura mínima de NOVENTA y CINCO (95) centímetros mientras que para el caso de alturas superiores a SEIS (6) metros, la altura mínima será de CIENTO DIEZ (110) centímetros.

2. El diseño de los antepechos y barandillas será tal que no permitan el paso de una esfera de DIEZ (10) centímetros de diámetro a su través y, en el caso de edificios residenciales, o en aquellos en los que sea previsible por su uso la presencia de niños de forma habitual, no deberán ser escalables.

3. Será de aplicación plena el contenido del CTE_DB.SUA de seguridad frente al riesgo de caídas

artículo 114. Condiciones de calidad de los edificios.

1. Los edificios y construcciones deberán cumplir desde el proyecto y la ejecución material de la obra las condiciones de estabilidad, seguridad y resistencia que garanticen su durabilidad.

2. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a aislamiento térmico y transmisión de calor, las condiciones establecidas en el CTE_HE de ahorro de energía, o posterior normativa concurrente.

CVE-2020-6811

3. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a aislamiento acústico, las condiciones establecidas en el CTE_HR de protección frente al ruido, o posterior normativa concurrente.

4. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a permeabilidad ante el agua y protección ante la penetración de humedades, calidad del aire interior, recogida y evacuación de residuos, suministro y evacuación de aguas y, en general, respecto a las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, las condiciones establecidas en el CTE_HS de salubridad, o posterior normativa concurrente.

5. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto al aseguramiento del adecuado comportamiento estructural frente a las acciones e influencias previsibles a las que puedan estar sometidas durante su construcción y uso previsto, las condiciones establecidas en el CTE_SE de seguridad estructural, o posterior normativa concurrente.

6. En todo caso, siempre serán de aplicación toda la legislación sectorial y las normativas referentes a la construcción cuyo cumplimiento sea obligatorio en los proyectos de obras y su ejecución material.

CVE-2020-6811

CAPITULO 9. CONDICIONES de ESTETICA en los EDIFICIOS

artículo 115. Disposiciones generales.

1. A los efectos de este Plan General se consideran condiciones de estética en los edificios las que se establecen para garantizar la adaptación al ambiente, la adecuación de los materiales, la uniformidad en el tratamiento exterior de los edificios y el control de la publicidad exterior sobre terrenos y edificios, en orden a la consecución de una salvaguarda de la imagen urbana.

artículo 116. Salvaguarda de la imagen urbana.

1. El Ayuntamiento de CABEZON de la SAL, como garante de la defensa de la imagen urbana del municipio y del fomento de su valoración y mejora, podrá denegar o condicionar, a través de licencia de obras basada en un informe técnico cualificado y fundamentado, cualquier actuación que pueda resultar inconveniente o lesiva para dicha imagen.

artículo 117. Adaptación al ambiente.

1. De acuerdo con lo establecido en los artículos 32, 33 y 34 de la LOT.2/01 las nuevas construcciones deberán buscar su integración en el entorno circundante, debiendo ponerse especial cuidado en la armonización de sistemas de cubiertas, modos de implantación sobre el terreno y de configuración de espacios libres, cierres de fincas, volumetría, composición, materiales, color y demás rasgos constructivos de interés.

2. En relación con esta adaptación al entorno y a la edificación existente en los entornos especialmente sensibles como conjuntos urbanos de características históricas, culturales, típicas o tradicionales, o en lugares de paisaje natural abierto, el Ayuntamiento podrá exigir, de acuerdo con el artículo 190.d) de la LOT.2/01, la presentación de un análisis del impacto visual y estético que sobre el medio en que se implante pueda producir una determinada actuación edificatoria con la utilización de la documentación gráfica, fotográfica e infográfica que se considere necesaria para la correcta comprensión del efecto de la intervención sobre su entorno cercano, tanto en los aspectos tipológicos como en los de implantación sobre la parcela, así como en los referentes a composición y utilización de materiales y colores en fachada.

3. Esta adaptación se regirá en el caso de las zonas de edificación unifamiliar de categoría tradicional e intensiva mediante la aplicación de las condiciones específicas contenidas en el artículo 275 de la normativa de este Plan General, ordenanza que será de aplicación en todos aquellos supuestos en los que sea necesaria una interpretación restrictiva y acorde con lo que supone la edificación en un núcleo tradicional en los barrios de CABEZON de la SAL, pudiendo aplicarse, por extensión, a todos aquellos ámbitos, incluso de edificación colectiva, que requieran un tratamiento estético más exclusivo.

artículo 118. Tratamiento de fachadas.

1. La composición de las fachadas será libre, excepto en las limitaciones que pueda suponer la aplicación de las condiciones contenidas en este capítulo del presente Plan General o de las determinaciones específicas de las Ordenanzas.

CVE-2020-6811

2. Las fachadas laterales y traseras de las edificaciones, incluso las que se abran a patios, se tratarán con las mismas condiciones de composición, materiales y calidad que las principales y con la misma dignidad que si dieran a vía o espacio público.

3. Las medianerías vistas, aún cuando se prevea que puedan quedar ocultas en el futuro, recibirán un tratamiento de fachada tal que su aspecto y calidad armonicen con los de las fachadas principales. Así mismo, en edificación existente podrá procederse a la apertura de huecos en medianerías cuando por las determinaciones de planeamiento contenidas en este Plan General se plantee el mantenimiento permanente de dicha medianería, sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse en el Código Civil en cuanto a servidumbres de luces y vistas.

4. El Ayuntamiento podrá imponer el tratamiento de las medianerías existentes cuya permanencia vaya a ser definitiva y su visión desde espacios públicos sea manifiesta en orden a garantizar su adecentamiento con imposición de diseño, materiales y colores que se consideren más adecuados para la integración de las mismas en el entorno urbano próximo.

5. Cuando un paño medianero quede al descubierto por la realización de obras de demolición de un edificio, la Licencia de Obras que las ampare deberá contener el tratamiento de la medianería descubierta.

6. La modificación de las fachadas de edificios no catalogados para su ejecución de una sola vez, incluso en lo referente a cierres de terrazas y balcones con elementos de carpintería acristalada, requerirá un proyecto unitario para el conjunto de las misma que garantice una actuación conjunta y homogénea de calidad, y que deberá ser suscrito con el compromiso de la Comunidad de Propietarios del edificio para su ejecución.

7. El diseño de los tendederos se hará de forma que el contenido de los mismos no sea visible desde las vías o espacios públicos del entorno del edificio.

artículo 119. Tratamiento de cubiertas.

1. Las cubiertas tendrán un tratamiento de materiales y de diseño y construcción que garanticen las adecuadas condiciones de estanqueidad y conservación.

2. En el caso de nuevas actuaciones en conjuntos alineados los faldones de las cubiertas deberán ser continuos, sin cambios de pendiente ni ninguna otra discontinuidad vertical.

3. Se prohíbe expresamente el uso de planchas de fibrocemento en edificación de uso dominante residencial.

4. El material de acabado de cubierta obligado para la edificación unifamiliar es la teja cerámica roja (mixta, plana o tradicional), permitiéndose soluciones diferentes en el caso de que se justifique tanto la excepcionalidad de las mismas por su posible valor arquitectónico como su integración en el entorno circundante mediante la tramitación de un expediente en el que se aporte una Memoria en la que se valore la opción propuesta así como la representación de la intervención sobre el entorno

CVE-2020-6811

inmediato mediante la documentación gráfica, fotográfica e infográfica que se considere necesaria para la correcta comprensión del efecto sobre el mismo. Dicho expediente se resolverá tras un período de información pública de DIEZ (10) días y el Informe favorable de los Servicios Técnicos municipales.

artículo 120. Tratamiento de plantas bajas.

1. El tratamiento de la planta baja en obras de nueva planta o ampliación de la edificación existente será similar a la del resto del edificio en cuanto a composición, ritmos, materiales y calidades, debiendo contenerse su perfecta definición en la documentación del proyecto de edificación.

2. No se admitirán fachadas incompletas en las que aparezcan elementos estructurales al descubierto sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja.

3. En todo caso, cuando se prevea que la habilitación del uso de la planta baja de un edificio no vaya a ser simultánea a la utilización del resto de las plantas, aquella deberá cerrarse provisionalmente con una solución que impida arrojar objetos al interior de la planta y con un tratamiento de enfoscado y pintado (o similar) que garantice su conservación en buen estado. No se permitirá cerrar provisionalmente y por un período superior a SEIS (6) meses con fábrica de ladrillo contrapeado.

artículo 121. Instalaciones.

1. Los depósitos de agua no podrán ser visibles desde vías o espacios libres de uso público, debiendo ser retirados los actualmente visibles.

2. Las instalaciones de acondicionamiento de aire, climatización o de cualquier otro tipo no podrán sobresalir del plano de fachada y, en el caso de instalaciones de refrigeración, la salida de aire caliente deberá realizarse por la cubierta, patio de parcela o espacio libre de parcela.

3. Se prohíben expresamente los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo ser reformados los actualmente existentes.

4. El Ayuntamiento de CABEZON de la SAL exigirá, en atención al interés público, la seguridad, el ornato, el funcionamiento y las condiciones de urbanización, tanto a las compañías suministradoras como a los particulares y empresas instaladoras, el enterramiento de las instalaciones, tendidos y conducciones que considere convenientes, de acuerdo con el planeamiento y de conformidad con la legislación urbanística y sectorial aplicable.

5. La instalación de infraestructuras de telecomunicación deberá ajustarse a lo contenido al respecto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, así como en el artículo 34 y concordantes de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, o posterior normativa asimilable, en relación con las estaciones o instalaciones radioeléctricas y el tendido de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, y en las condiciones que en ella se regulan.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

artículo 122. Publicidad exterior.

1. El presente Plan General establecen las limitaciones que a continuación se señalan para la colocación de publicidad exterior en terrenos y edificaciones, pudiendo ser desarrollada posteriormente a través de una Ordenanza Municipal específica.
2. En suelos no urbanizables y aptos para la urbanización en los que aún no se haya ejecutado el planeamiento, se prohíbe todo tipo de publicidad exterior, siendo únicamente admisibles los carteles indicadores de actividades que vayan a desarrollarse o que ya se desarrollen en el terreno, carteles con la denominación de los establecimientos y carteles al servicio de los usuarios de las carreteras. Se tratará, en todo caso, de carteles informativos y no publicitarios.

3. En suelo urbano y apto para urbanizar con el planeamiento ya ejecutado, se permite la instalación de publicidad en las fachadas de las edificaciones no catalogadas en las condiciones que se explicitan a continuación, y siempre respetando una altura libre mínima de DOS y MEDIO (2.50) metros.

4. **Muestras**. Se entiende por muestra todo elemento publicitario paralelo al plano de fachada, del cual no podrán sobresalir más de DIEZ (10) centímetros. Su instalación requerirá el permiso expreso de la Comunidad de Propietarios del edificio en que su coloquen, además de tener que cumplir los siguientes requerimientos:

a El material del que estén realizados deberá ser duradero y reunir las condiciones mínimas de dignidad y estética, no permitiéndose muestras de carácter permanente de tela.

b En planta baja, las muestras se colocarán sobre el dintel de los huecos, sin cubrirlos y ocupando una franja de altura inferior a UN (1) metro.

c En plantas de piso las muestras se adosarán a los antepechos de los huecos sin cubrirlos ni disminuir su superficie de iluminación y ocuparán una franja de altura inferior a SETENTA y CINCO (75) centímetros, no pudiendo alterar el ritmo de huecos ni las líneas de composición de la fachada.

d En edificios exclusivos de uso comercial, industrial o dotacional, así como en los establecimientos hoteleros, podrán autorizarse muestras en las que las limitaciones establecidas en los apartados anteriores puedan superarse en cuanto a tamaño de las franjas útiles, sin perjuicio de que, en todo caso, deban respetarse los condicionantes estéticos de composición de la fachada y de no ocultación de huecos, para lo cual el Ayuntamiento requerirá en la solicitud de Licencia de Obras un estudio con la representación gráfica, fotográfica o infográfica de la fachada afectada por la muestra en la que se justifique la adaptación y adecuación de la solución adoptada con la composición general y en el que se aprecie el respeto al mantenimiento sin modificación de los elementos decorativos o de interés de la fachada existente.

e Por encima de la línea de cornisa no se permitirá ningún tipo de anuncio en ningún caso.

5. **Banderines**. Se entiende por banderín todo elemento publicitario ortogonal al plano de fachada, del cual no podrán sobresalir más de UN (1) metro, teniendo una dimensión vertical máxima de DOS (2) metros, y no sobrepasando en ningún caso una superficie de UNO y MEDIO (1.50) metros cuadrados. Su instalación requerirá el permiso expreso de la Comunidad de Propietarios del edificio en que su coloquen, además de tener que cumplir los siguientes requerimientos:

a Sólo se permitirá su instalación en plantas bajas

CVE-2020-6811

b Deberán respetar una altura libre sobre la rasante de la acera de TRESCIENTOS (300) centímetros y quedar retrasados respecto al encintado de la acera una distancia mínima de CINCUENTA (50) centímetros.

6. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aquellos elementos publicitarios que por su forma, tamaño, color o luminosidad puedan causar molestias al vecindario.

7. Los elementos de publicidad exterior no conformes con lo regulado en el presente artículo se considerarán fuera de ordenanza, pudiendo ser incoados por el Ayuntamiento los correspondientes expedientes para su retirada y adaptación al presente Plan General.

artículo 123. Marquesinas y toldos.

1. La altura libre mínima desde la cara inferior de una marquesina hasta la rasante de la acera o terreno en todos sus puntos será superior a TRES y MEDIO (3.50) metros, y su saliente no excederá de SETENTA y CINCO (75) centímetros respecto al plano de fachada. Sólo se permitirán marquesinas en las plantas bajas de la edificación.

2. La altura libre mínima desde cualquier punto de un toldo móvil, incluso desde los de su estructura, hasta la rasante de la acera o terreno en todos sus puntos será superior a DOS y MEDIO (2.50) metros, y su saliente no excederá de UNO y MEDIO (1.50) metros respecto al plano de fachada.

3. Los toldos fijos se regularán con los requisitos de las marquesinas.

4. La colocación de toldos en plantas de pisos requerirá la elaboración y aprobación por el Ayuntamiento de un proyecto unitario para toda la fachada, debiendo estar suscrito por la Comunidad de Propietarios del edificio y teniendo que ser ejecutado de una sola vez.

artículo 124. Escaparates.

1. La alineación oficial exterior no podrá ser sobrepasada en planta baja por salientes que excedan de QUINCE (15) centímetros con ningún elemento decorativo o escaparate en locales comerciales, portales o zonas similares.

artículo 125. Cerramientos.

1. Los solares y terrenos, incluso durante la construcción sobre ellos, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes que se situarán sobre la alineación oficial, con una altura comprendida entre DOS (2,00) y DOS y MEDIO (2,50) metros, con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Mientras se realicen obras de edificación, los cierres de las parcelas, que deberán ser opacos de chapa metálica y de la misma altura establecida en el apartado anterior, podrán avanzar hacia el espacio público respecto a la alineación de la parcela de acuerdo con la propuesta del promotor que haya sido informada favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales y sin perjudicar, en lo posible, el tránsito de personas y vehículos por las zonas afectadas.

3. Los cierres de parcelas a viario o espacios públicos se resolverán mediante un zócalo de sillería, mampostería, hormigón abujardado, muro de bloque de hormigón rugoso o fábrica de ladrillo caravista, con una altura máxima de UNO y MEDIO (1.5) metros, y completado, en su caso, mediante

CVE-2020-6811

protecciones diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura total máxima de DOS (2) metros medidos a la rasante de la acera o del terreno colindante. Por encima de esta altura, y situadas detrás del cierre a la distancia mínima de TRES (3) metros, podrán realizarse plantaciones vegetales de cualquier tipo y altura siempre que no constituyen cierres lineales opacos (tipo setos) de altura superior a los DOS (2) metros ya indicados. En los núcleos de carácter tradicional y en el suelo rústico, será obligatorio el uso de fábricas de sillería o mampostería de piedra como material de cierre a los frentes de las parcelas a espacios públicos, pudiendo mantenerse la altura media de los cierres existentes en el mismo lindero a vía pública.

4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes que puedan suponer peligro para las personas o los animales (vidrios, alambre de espinas, etc).

5. Los cierres entre parcelas colindantes podrán resolverse con otros materiales, como las telas metálicas, y su altura no será superior tampoco a DOS (2) metros.

artículo 126. Tratamiento del terreno en relación con el paisaje y el suelo.

1. Los proyectos de urbanización y de edificación contendrán medidas de integración paisajística así como disposiciones específicas al objeto de minimizar el impacto de los movimientos de tierras y evitar la transformación sustancial del suelo.

2. Estas medidas se conjugarán con la sensibilidad que el desarrollo del PG en la concesión de licencias de obras de edificación o de urbanización debe mostrar por el respeto del paisaje preexistente, evitando en lo posible la realización de actuaciones en las que se priorice la aparición de taludes, desmontes o desniveles de cualquier tipo para la implantación de edificios o infraestructuras frente a soluciones en las que no se dieran esas opciones, favoreciendo y obligando a la plantación de líneas de arbolado, setos, o cualquier tipo de pantalla vegetal que permita la mejor dilución en el paisaje de las actuaciones que sean imprescindibles ya en el medio rural ya en el medio urbanizado y que puedan presentar afecciones paisajísticas más notables.

3. Se favorecerá al máximo el mantenimiento de las capas verdes de hierba propias de las mieses y de los terrenos más característicos del municipio de CABEZON de la SAL frente a soluciones innecesarias de pavimentación caprichosa de suelos privados en el interior de parcelas colindantes con el suelo rústico o en el mismo suelo rústico, buscando la mayor naturalidad del suelo y de su visión desde el mayor número posible de puntos de vista.

4. Cuando los terrenos, por su ubicación y exposición visual, se encuentren en zonas especialmente sensibles (bien por pendientes bien por otros motivos), será necesaria la presentación de un estudio específico de la actuación en relación con el movimiento de tierras, la posible aparición de desmontes y terraplenes (que deberá minimizarse siempre que sea posible y no se perjudiquen las posibilidades edificatorias de la parcela), la jardinería de nueva implantación (arbolado, arbustos, setos...), la definición final de la topografía, y todos aquellos aspectos que permitan visualizar de una forma finalista y lo más próxima a la realidad posible, el resultado último de la actuación en lo que a integración paisajística se refiere.

CVE-2020-6811

5. Cuando la pendiente de los terrenos afectados por una nueva edificación o una urbanización presenten incidencias notables por la existencia de pendientes singulares (superiores al 15 por ciento en alguna de sus zonas afectadas por la actuación) el estudio de integración se formalizará, además, como estudio de detalle en relación con las alineaciones y rasantes y el establecimiento de las volumetrías edificables perfectamente definidas en su inserción topográfica y paisajística.

6. En todo caso, los instrumentos de desarrollo del PG.CBZ concretarán y pormenorizarán los criterios del artículo 34 de la LOT.2/01 en relación con la protección del medio ambiente, del entorno cultural (espacios y tramas urbanas), del paisaje y del patrimonio construido (respecto, incluso, a obras de rehabilitación, modernización o conservación de inmuebles existentes), definiendo, en su caso, los criterios expuestos en dicho artículo de forma explícita en relación con su ámbito de afección.

CVE-2020-6811

CAPITULO 10. CONDICIONES AMBIENTALES de los EDIFICIOS

artículo 127. Definiciones generales.

1. Se entiende por condiciones ambientales de los edificios las destinadas, por un lado, a garantizar la necesaria dotación de servicios a los mismos en orden al correcto funcionamiento de las instalaciones de todo tipo, y por otro lado, a limitar el posible impacto medioambiental de cualquier tipo de actuación en el entorno en que se actúa.

2. De forma genérica, serán de aplicación todas las determinaciones establecidas por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), con las modificaciones del Real Decreto 1351/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba también el "DB.HR de protección frente al ruido", y la posterior corrección de errores en el BOE de 25 de enero de 2008.

artículo 128. Red de saneamiento.

1. A los efectos de este Plan General se distingue entre las redes de evacuación de aguas pluviales y de aguas residuales.

2. **Aguas pluviales.** Se prohíbe el desagüe de pluviales mediante vertido libre, debiendo canalizarse su recogida a través de canalones y bajantes hasta entroncar con la red municipal de alcantarillado urbano o bien hasta la propia parcela en el caso de edificación aislada.

3. **Aguas residuales.** La evacuación de aguas residuales en suelo urbano entroncará con la red municipal mediante arquetas o pozos de registro situados entre la red horizontal de saneamiento del edificio y la red de alcantarillado urbano. Se contemplan, así mismo, las siguientes circunstancias:

a En el caso de que se reciban efluentes de garajes o zonas de estacionamiento se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro.

b En el caso de efluentes industriales, el sistema de depuración deberá cumplir los requisitos establecidos por los organismos competentes.

c En el caso de que no exista red de alcantarillado, la depuración se efectuará mediante la conexión a la red de alcantarillado más próxima (siendo de cuenta del propietario la ejecución de los primeros CIEN (100) metros de la conexión) o mediante tanques de depuración compactos adecuados a las cantidades previsibles de efluentes a tratar.

artículo 129. Red de abastecimiento.

1. El sistema de abastecimiento de aguas será tal que garantice en cada edificio la dotación suficiente de agua potable para las necesidades propias de los usos que en él se contengan, y ello de acuerdo con las condiciones establecidas en el CTE.HS.4 de suministro de agua, o posterior normativa concurrente.

2. Serán de aplicación las condiciones del Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA y en su Anexo I de "Condiciones Mínimas de Habitabilidad en Viviendas".

3. Será de aplicación en todo lo referente a la calidad de las aguas que se emplearán como potables la Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de

CVE-2020-6811

julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y demás normativa complementaria a este respecto, así como la Orden ITC/279/2008, de 31 de enero, por la que se regula el control metrológico del Estado de los contadores de agua fría.

artículo 130. Red de energía eléctrica.

1. Todas las edificaciones contarán con instalación interior de distribución de energía eléctrica conectada a la red general o a un sistema autónomo de generación.

2. En el caso de existencia de centros de transformación, éstos no podrán situarse por debajo de la planta sótano y, en todo caso, deberán reunir las adecuadas condiciones de insonorización, aislamiento térmico, seguridad y demás circunstancias que se establecen en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

3. En todos los edificios en que existan instalaciones diferenciadas por consumidores, habrá un local, en el que se situarán los contadores individuales y los fusibles de protección, que deberá contar con las características técnicas exigibles.

4. Será de aplicación obligatoria el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para baja tensión y demás normativa concurrente.

artículo 131. Evacuación de residuos sólidos.

1. Todos los edificios, excepto las viviendas unifamiliares, contarán con un local para almacenamiento de cubos de basura, con acceso desde zonas comunes del edificio y con ventilación mediante chimenea independiente (si no tuviera la ventilación natural directa suficiente), de unas dimensiones que estarán en función del número de viviendas de la edificación, siendo las mínimas de CIENTO CINCUENTA (150) centímetros por DOSCIENTOS (200) centímetros, con capacidad para al menos un cubo de basura. El local deberá estar alicatado en sus paredes interiores, contar con un sistema de desagüe con sumidero, y será posible su limpieza por baldeo o con manguera.

2. Serán de aplicación en todo la Ley 8/1993 de CANTABRIA, de 18 de noviembre, por la que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos sólidos urbanos, y el Decreto 9/1988 de CANTABRIA, de 1 de marzo, que regula el Control, Inspección y Vigilancia de los residuos sólidos urbanos, así como la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, y demás normas concurrentes.

3. Se prohíben expresamente los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

4. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones establecidas en el CTE.HS.2 de recogida y evacuación de residuos, o posterior normativa concurrente.

CVE-2020-6811

artículo 132. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá la instalación de salidas libres de humos por fachadas, medianerías, patios comunes, balcones o ventanas, aunque se tratase de salidas provisionales.

2. Las chimeneas de evacuación de humos estarán provistas de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la transmisión a las propiedades contiguas de la radiación de calor, no debiendo producir ningún tipo de molestias a terceros el paso ni la salida de humos.

3. Las chimeneas de evacuación de humos de actividades industriales, hoteleras, hosteleras, o de instalaciones colectivas de calefacción contarán con filtros de depuración y nunca podrán efectuarse al nivel de planta baja.

4. La evacuación de humos de plantas sótano destinadas al estacionamiento de vehículos se verificará de acuerdo con las disposiciones que en ese sentido establecen las distintas normativas que les afectan en cuanto a ventilación, tanto la de protección de incendios (CTE_DB.SI) como la de instalaciones eléctricas (Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión), debiendo someterse, en todo caso, al preceptivo expediente de actividad ante la Comisión para la Comprobación Ambiental del Gobierno de CANTABRIA.

5. Serán de aplicación en todo la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como el resto de normativas vigentes complementarias y de desarrollo de las citadas referentes a contaminación atmosférica tanto de ámbito estatal como autonómico o municipal.

6. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones establecidas en el CTE_DB.HS.3 de calidad del aire interior, o posterior normativa concurrente, así como el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios.

7. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá imponer medidas correctoras que se estimen necesarias, previo informe técnico, en orden al cumplimiento de lo contenido en el presente artículo.

artículo 133. Instalaciones de comunicación.

1. Todos los edificios deberán contar con buzones de correspondencia en lugar fácilmente accesible para el servicio de Correos, cumpliendo las condiciones establecidas en el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales.

2. 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 10 de

CVE-2020-6811

junio, así como en otras normas técnicas de aplicación que en el futuro sean concordantes o sustituyan a éstas.

3. 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, de 9 de mayo, 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 por el que se aprueba el Reglamento regulador de las ITC para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, 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.

4. La instalación de antenas parabólicas no es obligatoria pero, si la hubiera, se someterá en todo a lo contenido en el Real Decreto 136/1997, de 31 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Satélite.

5. Todos los edificios destinados a vivienda colectiva deberán contar con intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal a cada una de las viviendas.

artículo 134. Instalaciones de climatización.

1. Las instalaciones de climatización del tipo que sean en función del sistema de producción de calor, se diseñarán buscando el mayor ahorro energético posible, y cumpliendo lo contenido en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

2. La salida de aire caliente procedente de sistemas de refrigeración se producirá siempre a través de patios interiores o espacios libres de parcela, y nunca se hará sobre viario o espacio público. Si esto último fuera imposible, se podrá permitir siempre que se sitúe la salida del aire a una cota superior a TRES (3) metros sobre la rasante de la acera y no produzca goteos ni otras molestias sobre el espacio público.

artículo 135. Tratamiento de espacios libres y arbolado.

1. El arbolado existente en viario y espacios públicos así como en parcelas privadas, aún no perteneciendo a ámbitos calificados como Espacios Libres según el presente Plan General, deberá ser protegido y conservado, poniendo especial énfasis en aquellas especies más singulares y de mayor porte y antigüedad. En ese sentido, toda pérdida de arbolado en viario y espacios públicos deberá ser repuesta inmediatamente por otro ejemplar de igual especie y porte que el desaparecido, corriendo los gastos de sustitución a cargo del responsable de la pérdida, independientemente de las sanciones que puedan derivarse.

2. Cuando por la realización de una obra pueda verse afectado algún ejemplar del arbolado existente, ya sea público o privado, se indicará en la solicitud de Licencia de Obras correspondiente, señalando su situación en el plano topográfico de estado actual que se aporte y garantizando su protección durante el transcurso de las obras con las medidas que se

CVE-2020-6811

consideren oportunas para cada caso, de forma que su permanencia quede debidamente asegurada.

3. Cuando por ejecución de las determinaciones de planeamiento contenidas en esta Normas o por causas de fuerza mayor fuera necesaria la desaparición de algún ejemplar del arbolado existente se procurará que afecte a los de menor porte y antigüedad.

4. El tratamiento de los espacios libres será discrecional, aunque los actualmente ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Los actuaciones de nueva edificación en ámbitos sujetos a Estudio de Detalle o a planeamiento de desarrollo de este Plan General deberán contener el proyecto de ajardinamiento de los espacios libres resultantes y estarán obligados, en todo caso, a la plantación de al menos CINCO (5) ejemplares arbóreos por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de edificación industrial, y por cada CIEN (100) metros cuadrados de edificación de cualquier otro uso.

artículo 136. Impacto ambiental.

1. Será de aplicación plena el Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA.21/13), la posterior legislación concordante, y también la Ley de CANTABRIA 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado, que regula, entre otros aspectos, el sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación de impacto ambiental, con respecto a los requisitos y actuaciones que requieran una evaluación del impacto ambiental que pueda producirse sobre el medioambiente por efecto de su implantación o de su realización.

artículo 137. Condiciones acústicas: ruidos y vibraciones.

1. Todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras, vehículos, medios de transporte, y, en general, todos los elementos, comportamientos y actividades que produzcan ruidos y/o vibraciones estarán sujetos a las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones, que se redactará al efecto por el ayuntamiento de CABEZON de la SAL en desarrollo del Plan General, siendo también de aplicación obligatoria la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, de carácter estatal, y sus desarrollos en cuanto a evaluación y gestión del ruido ambiental (Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre), así como la Ley de CANTABRIA 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado, y demás legislación concordante.

CVE-2020-6811

CAPITULO 11. SERVIDUMBRES: NORMAS SECTORIALES de APLICACION DIRECTA

artículo 138. Definiciones generales.

1. Las Normas de contenido urbanístico provenientes de leyes sectoriales de carácter no urbanístico, ya estatal ya autonómico, de obligado cumplimiento en cuanto a sus determinaciones relativas a servidumbres, son también objeto normativo para el presente Plan General prevaleciendo sobre el resto de condiciones establecidas en las mismas.

artículo 139. Carreteras.

1. La Ley 37/2015, de 29 de setiembre, de carreteras, y el Real Decreto 1812/94, de 2 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, así como la Ley de CANTABRIA 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de dominio público, de servidumbre ó protección, y de afección en los distintos tipos de vías.

2. A los efectos del establecimiento de las zonas de influencia de los distintos tipos de vías, éstas se clasifican en la siguientes categorías:

a **Autopistas, autovías y otras vías rápidas**.

b **Resto de carreteras estatales**.

c **Carreteras Regionales o primarias**. Son aquellas cuyos itinerarios, junto con los de la Red de Interés General del Estado, enlazan los centros de población de mayor rango de CANTABRIA, facilitan la conexión de éstos con los homólogos de los territorios limítrofes o desarrollan un importante papel en la red territorial por su elevada intensidad de tráfico o por su accesibilidad.

d **Carreteras Comarcales o secundarias**. Son aquellas cuyos itinerarios aseguran la colección y distribución de tráficos de corto y largo recorrido entre los núcleos de mayor rango y los más próximos de las zonas limítrofes de rango similar, así como también proporcionan la cobertura viaria suficiente en cuanto a accesibilidad en todo el espacio regional.

e **Carreteras Locales**. Son aquellas que sirven de soporte a la circulación provincial y a la conexión entre núcleos no situados sobre alguna de las carreteras antes definidas.

3. El inventario de las carreteras que atraviesan el término municipal de CABEZON de la SAL es el siguiente:

a en la **red de carreteras del Estado**

a.1. autovía **A.8** del Cantábrico

a.2. carretera convencional **N.634**

a.3. carretera convencional de **conexión** entre el enlace de CABEZON de la SAL y la N.634

b en la red de carreteras autonómicas

b.1. carretera primaria **CA.135**, de CABEZON de la SAL a COMILLAS

b.2. carretera primaria **CA.180**, de CABEZON de la SAL a VALLE

b.3. carretera secundaria **CA.283**, de RIOCORVO a VIRGEN de la PEÑA

b.4. carretera local **CA.371**, de acceso a BUSTABLADO

b.5. carretera local **CA.372**, de acceso a DUÑA

b.6. carretera local **CA.373**, de acceso a TOPORIAS

b.7. carretera local **CA.813**, de CABEZON de la SAL a ONTORIA

b.8. carretera local **CA.814**, de acceso a VERNEJO

b.9. carretera local **CA.903**, travesía de CARANCEJA

4. Las zonas de influencia a determinar son las siguientes:

CVE-2020-6811

a **Zona de dominio público**: está formada (de acuerdo con lo establecido en el artículo 29 de la Ley 37/2015, de Carreteras, y en el artículo 18 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras) con carácter de sistema general viario y afectos exclusivamente a la conservación de la vía o explotación del servicio, tanto por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, los terrenos expropiados para la implantación de dichas infraestructuras (incluso aunque sobrepasen, en planta, el límite geométrico de la definición de dicho artículo 21), como por una franja de terreno complementaria a cada lado medida horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación (entendiendo por dicha arista la intersección del borde del pie del talud o parte superior del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural) cuya anchura será:
   a.1. Autopistas, autovías y vías rápidas: OCHO (8) metros.
   a.2. Resto de carreteras: TRES (3) metros.

b **Zona de servidumbre** (en carreteras estatales) ó **de protección** (en carreteras autonómicas): está formada (de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 37/2015, de Carreteras, y en el artículo 19 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras) por una franja de terreno a cada lado de la carretera delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas, a una distancia de:
   b.1. Autopistas, autovías y vías rápidas: VEINTICINCO (25) metros.
   b.2. Resto de carreteras estatales y enlaces: OCHO (8) metros.
   b.3. Carreteras Primarias: DIECIOCHO (18) metros.
   b.4. Carreteras Secundarias: CATORCE (14) metros.
   b.5. Carreteras Locales: DIEZ (10) metros.

c **Zona de afección**: está formada (de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 37/2015, de Carreteras) por una franja de terreno a cada lado de la carretera delimitada interiormente por la zona de protección y exteriormente por una línea paralela a las aristas exteriores de la explanación, medida horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas, a una distancia de:
   c.1. Autopistas, autovías y vías rápidas: CIEN (100) metros.
   c.2. Resto: CINCUENTA (50) metros.

d **Travesía:** de acuerdo con el artículo 24.1 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, se considera travesía la parte del tramo de una carretera autonómica que discurre por suelo clasificado como urbano por el planeamiento urbanístico vigente (**tramo urbano**) en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud, así como un entramado de calles al menos en uno de sus margenes.

   En los tramos urbanos de las carreteras autonómicas y en los que discurran por suelos clasificados como de núcleo rural, de acuerdo con el artículo 24.2, y atendiendo a la existencia de edificaciones en las margenes de la carretera que definan alineaciones consolidadas, podrán reducirse las distancias genéricas de OCHO (8) metros en las redes regional y comarcal, y de SEIS (6) metros en la red local, siempre que quede garantizada la seguridad vial y con informe favorable vinculante de la Consejería del Gobierno de CANTABRIA competente en materia de Obras Publicas y Carreteras.

5. En todo caso, el presente Plan General y los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las mismas establecerán las distancias de edificación a las

CVE-2020-6811

carreteras autonómicas y municipales en los tramos que discurran por suelo urbano de forma que siempre se garantice la seguridad vial, siendo preceptivo el informe vinculante de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras.

6. En cuanto a las limitaciones de uso y construcción en las zonas de influencia de las carreteras se estará a lo establecido en la Sección 10 y la Sección 20 del Capítulo III. "Uso y defensa de las carreteras" de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras, respecto a las carreteras autonómicas, y en los artículos 29, 31 y 32 de la Ley 37/2015, de Carreteras.

   Cualquier actuación urbanística que incida sobre cualquiera de las zonas vinculadas al sistema de la red de carreteras del Estado deberá contar con autorización previa de la Demarcación de Carreteras del Estado en CANTABRIA del Ministerio de Fomento, que se tramitará con la oportuna solicitud acompañada de proyecto suscrito por técnico competente, lo que incluirá la ejecución de las glorietas previstas en el presente PG.CBZ.

   Respecto a la red de carreteras del Estado está prohibida la implantación de elementos publicitarios visibles desde el dominio público con la excepción del artículo 88.1 del Reglamento General de Carreteras, así como también en cualquier lugar visible desde las carreteras regionales, de acuerdo con el artículo 22 de la Ley de CANTABRIA 5/1996.

   Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación del presente PG.CBZ y que no sean acordes con la línea de edificación de las carreteras estatales no estarán en situación urbanística de fuera de ordenación salvo que el organismo estatal así lo determine y sobre ellos sólo podrán realizarse las obras que la legislación en materia de carreteras estatales establezca en cada momento.

   Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, que se lleven a cabo los correspondientes estudios para la determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos por la legislación sectorial vigente, tanto estatal como autonómica. El estudio de ruido deberá contener los mapas de isófonas correspondientes al ámbito estudiado.

   Los medios de protección acústica que resultaren necesarios deberán ser ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

7. Respecto a otras determinaciones en la red de carreteras estatal, el artículo 33 de la Ley 37/2015, de Carreteras, establece la definición de las **líneas límite de edificación**, desde las cuales y hasta la carretera afectada, quedará prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta línea se situará, respecto a la arista exterior de la calzada (o borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos) más próxima y medida horizontalmente, a una distancia de:

CVE-2020-6811

a Autopistas y autovías: CINCUENTA (50) metros.
b Resto: VEINTICINCO (25) metros.

En el caso de que la extensión de la zona de servidumbre supere los límites de la línea de edificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 86.1 del Reglamento General de Carreteras, pasando a coincidir la línea de edificación con el límite de la zona de servidumbre.

Los accesos a las carreteras estatales estarán regulados, además de por la Ley 37/2015, de Carreteras y su Reglamento, por la Orden del entonces Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios (BOE de 24 de enero de 1998).

8. En el caso de las carreteras autonómicas (artículo 19.2 de la Ley de CANTABRIA 5/1996) las líneas que delimitan la zona de protección, con carácter general, constituyen las **líneas de edificación**.

9. Respecto al trazado de la variante entre CABEZON de la SAL y el Puente de SANTA LUCIA, cuyo estudio informativo fue aprobado provisionalmente por el Gobierno de CANTABRIA por acuerdo de fecha de 30 de marzo de 2001 en su alternativa 1, expresamente se recoge dicha propuesta sólo con carácter indicativo, estando supeditada su aprobación a las características definitivas que finalmente se aprueben en su día por la Dirección General del Gobierno de CANTABRIA competente en materia de Carreteras.

   En todo caso, el objeto de la reserva de suelo efectuada para esta variante es que se solicite autorización ante la Consejería del Gobierno de CANTABRIA competente en materia de Obras Públicas y Carreteras para cualquier obra o actividad que pretenda realizarse en ella en similares términos a los establecidos para la zona de protección de una carretera autonómica ya existente, y ello de acuerdo con el artículo 19.3 de la Ley de CANTABRIA 5/1996.

10. Respecto a las secciones en los viales de titularidad autonómica, será la Dirección General del Gobierno de CANTABRIA competente en materia de Obras Públicas y Carreteras el organismo encargado de definir la sección tipo de los mismos.

artículo 140. Ferrocarriles.

1. La Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario(en adelante LSF.38/15), y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento, con modificaciones introducidas en el Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general,en todo lo que no se oponga a la LSF.38/15, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de dominio público, de servidumbre, de afección y la línea de edificación en los distintos tipos de suelo.

2. Las zonas de influencia de la red ferroviaria son las siguientes:

a **Zona de dominio público**: son (de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la LSF.38/15) los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de OCHO (8) metros a cada lado de la plataforma medida

CVE-2020-6811

horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación; en suelo urbano consolidado, esta distancia queda reducida por el artículo 27 del RD.2387/04 a CINCO (5) metros desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril. Tendrán carácter de sistema general ferroviario de acuerdo con los artículos 7.1 y 10.1 de la LSF.38/15.

b **Zona de protección**: son (de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la LSF.38/15) sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a una distancia de SETENTA (70) metros de la arista exterior de la explanación; en suelo urbano consolidado, esta distancia queda reducida por el artículo 27 del RD.2387/04 a OCHO (8) metros desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril.

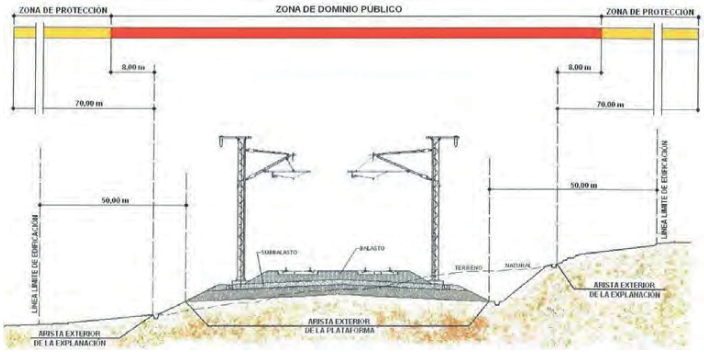
c **límite de edificación**: son (de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la LSF.38/15) sendas líneas imaginarias a ambos lados de la línea férrea situadas a CINCUENTA (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de ella; esta distancia, de acuerdo con el artículo 16 de la LSF.38/15, del artículo 34.4 del RD.2387/04, y de la Disposición Final Primera, apartado 3, del RD.354/06, Se establecerá en suelos urbanos a VEINTE (20) metros de la arista exterior, si bien "el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril" en las líneas que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General.

3. En la zona de dominio público será de aplicación, en cuanto al régimen de particulares y autorizaciones, lo establecido en el artículo 25 del RD.2387/04.

4. En la zona de servidumbre será de aplicación, en cuanto al régimen de normas particulares y autorizaciones, lo establecido en el artículo 26 del RD.2387/04.

5. En ambas zonas de dominio público y protección, será de aplicación, en cuanto al régimen de normas comunes, lo establecido en los artículos 27 a 33 del RD.2387/04.

6. Dentro de la línea límite de edificación se estará al régimen de obras que establece el artículo 36 del RD.2387/04.



CVE-2020-6811

7. En lo que respecta a los pasos a nivel, se estará a lo dispuesto en la legislación en materia de supresión y protección de pasos a nivel, considerándose totalmente prioritaria cualquier intervención urbanística que tienda de forma efectiva a la supresión de los actuales pasos a nivel existentes en el municipio de CABEZON de la SAL.

artículo 141. Aguas.

1. El Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio, y por el Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril), y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero), así como el Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, de aprobación del Reglamento de la Administración Pública del Agua (modificado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio), la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional (modificada por la Ley 11/2005, de 22 de junio), el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de aprobación de los Planes Hidrológicos de cuenca, constituyen, junto con el Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, la normativa estatal de aplicación en esta materia, más allá de la Directiva 2000/60/CEE, de 23 de octubre (Directiva Marco sobre el Agua) y de la Directiva 2007/60/CE, del 23 de octubre, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, ambas del Parlamento Europeo y del Consejo, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de dominio público, de servidumbre, y de policía, así como todas aquellas otras directrices de aplicación directa sobre la regulación del dominio público hidráulico y la calidad y gestión de las aguas.

   El Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, finalmente, constituye también en normativa de aplicación expresa relacionada con la legislación de aguas y con la Ley 2/1985, de 21 de enero, de Protección Civil, presentando incluso algunas definiciones con carácter complementario a las de las legislación de aguas en relación con conceptos como avenida, zonas inundables o zonas de flujo preferente.

   El Ayuntamiento de CABEZON de la SAL tiene firmado un Protocolo General de Colaboración con la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en relación con la inundabilidad del municipio en marzo de 2011 que recoge también algunos aspectos sobre los que el presente PG.CBZ, previo informe favorable de la propia CHC, resolverá distintas zonas del municipio en su más directa relación con los problemas de inundabilidad dentro del marco normativo previamente reseñado.

   La calidad de las aguas superficiales y acuíferos del municipio de CABEZON de la SAL es, de acuerdo con el artículo 10 del Anejo II (Plan Hidrológico Norte II) de la Orden de 13 de agosto de 1999 (derogado por el RD.399/13) y de la clasificación contenida en el Anejo a del Real Decreto 927/1988, del tipo A2 para el uso doméstico y aptas para la vida de salmónidos para el riego, siendo este mismo el objetivo de calidad para la cuenca de acuerdo con el RD.399/13 de "buen estado ecológico y químico al 2015".

   Respecto a otras cuestiones relacionadas con la calidad del agua, será de aplicación plena el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, con sus modificaciones posteriores.

CVE-2020-6811

2. A los efectos de la presente regulación respecto al dominio público hidráulico, se consideran las siguientes definiciones de acuerdo con los artículos 2, 4 y 6 del RDL.1/01 y con el artículo 3 del RD.903/10:

a bienes integrantes del **dominio público hidráulico**:
   a.1 aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación
   a.2 cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas
   a.3 lechos de lagos, lagunas y embalses superficiales de cauces públicos
   a.4 acuíferos subterráneos

b **cauce natural**: de una corriente continua o discontinua (o **álveo**) es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, considerándose como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales en régimen natural producidos durante diez años consecutivos que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente

c **riberas**: son las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas

d **márgenes**: son los terrenos que lindan con los cauces

e **zonas inundables**: son Los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos (500) años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas, a menos que el Ministerio de Medio Ambiente, a propuesta del Organismo de Cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión

f **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 cien (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

g **vía de intenso desagüe**: es la zona por la que pasaría la avenida de cien (100) años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que treinta (30) centímetros respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente

En cuanto a los recursos de agua afectados en el municipio de CABEZON de la SAL, son los siguientes:

a **aguas superficiales**
   a.1 río SAJA
   a.2 arroyo ROLAILA
   a.3 arroyo PONTONILLA
   a.4 arroyo de las NAVAS del REY
   a.5 arroyo de SAN CIPRIAN
   a.6 barranco de SANTISTEBAN
   a.7 otros cauces de pequeña entidad

b **aguas subterráneas**: el municipio se asienta en la unidad hidrogeológica número 15, SANTILLANA-SAN VICENTE de la BARQUERA

3. Se establecen las siguientes zonas de influencia:

CVE-2020-6811

a **Zona de dominio público**: está constituida por el cauce natural del río, que se extiende hasta la línea donde alcanzan las crecidas ordinarias.
b **Zona de servidumbre**: está integrada por una franja de terreno limítrofe con el cauce y a cada lado del mismo, con una anchura de CINCO (5) metros, que debe garantizar las tareas de vigilancia, salvamento y pesca.
c **Zona de policía**: se extiende hasta CIEN (100) metros de la línea de dominio público o cauce.

4. En los **cauces naturales** queda prohibido, salvo redacción de Plan Especial que estudie la necesidad por motivos exclusivos de interés público, toda modificación de las condiciones naturales (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos ...), debiendo contener el Plan Especial que pudiera redactarse, un estudio de la situación existente y de los impactos previsibles.

   Sólo podrán realizarse, en las **zonas de dominio público hidráulico**, las obras relacionadas con el aprovechamiento de áridos, pastos y vegetación arbórea o arbustiva, establecimiento de puentes o pasarelas, embarcaderos e instalaciones para baños públicos, siempre que se considere que su incidencia ecológica no es desfavorable y previa autorización del Organismo de Cuenca.

5. En las **zonas de servidumbre** se persiguen los siguientes fines:
a protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico
b paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación
c varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad

   Además, los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas siempre que no impidan los pasos señalados, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la pertinente autorización de la Confederación Hidrográfica del cantábrico de acuerdo con las servidumbres previstas en el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. La plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del Organismo de Cuenca.

6. En la **zona de policía** quedarán sometidos a autorización del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:
a alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno
b extracciones de áridos
c 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

   Est autorización administrativa del Organismo de Cuenca será preceptiva y previa a cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces con independencia de cualquiera otra que haya de ser otorgada por otros órganos de las administraciones públicas.

7. En las **zonas inundables**, de acuerdo con la Norma 2.1.5.1.6 del Plan Hidrológico Norte II, las infraestructuras de defensa que deben diseñarse

CVE-2020-6811

para que no haya inundaciones se harán en función de las siguientes avenidas:

a en suelo urbano y urbanizable: avenida de período de retorno T=500 años
b en suelo rústico: avenida de período de retorno T=100 años
c en viviendas en el medio rural: el mismo que en zonas urbanas

De acuerdo con lo establecido en el artículo 26 del Anejo II (Plan Hidrológico Norte II) de la Orden de 13 de agosto de 1999, como criterio general, no podrá edificarse en las zonas de policía inundables en zona urbana o urbanizable en tanto no exista un plan de encauzamiento del río aprobado por el Ayuntamiento y el Organismo de Cuenca, consistente en la definición del eje del encauzamiento, la anchura y el calado para el caudal de T=500 años.

En zona rústica podrá autorizarse la edificación en las zonas de policía inundables cuando, con pendientes del río de 1, 2 y 3 ó más por mil, los calados de agua sean inferiores a 100, 75 y 25 centímetros respectivamente, y la edificación, en el sentido transversal a la corriente, ocluya un área mojada no mayor que la que resulta del producto de la anchura de la superficie libre por una altura de 15 centímetros. En el caso de más de una edificación, el área mojada ocluida se entenderá que es la producida por el conjunto de edificios situados en una misma sección transversal.

En tanto se realice un estudio previo de zonas inundables, toda construcción en zonas de policía de cauces deberá ser autorizada por el Organismo de Cuenca.

8. En las **zonas de flujo preferente**, y con el objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes, 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.

9. En todo lo referente a las actuaciones y usos permitidos en los distintos ámbitos se estará a lo establecido en la normativa de aplicación vigente. Serán objeto de autorización previa los siguientes usos:

a aprovechamiento de agua para abastecimiento o cualquiera otro uso
b vertidos a cauces, cualquiera que sea su naturaleza
c reutilización de aguas depuradas
d acampadas colectivas en zona de policía de cauces públicos
e todos aquellos otros que así se señalen en la legislación aplicable

El desarrollo de los ámbitos de crecimiento propuestos en este PG.CBZ conllevará la obligación de conexión de éstos con el sistema general de saneamiento compuesto por el colector interceptor y su red de colectores secundarios, aliviaderos y estaciones de bombeo que discurre desde el núcleo de SANTIBAÑEZ hasta la EDAR de CASAR.

En los suelos afectadas por la delimitación de las zonas de flujo preferente y fuera de la zona de policía de cauces, la autorización para construcción de edificaciones de uso residencial de nueva planta, además de los propios imperativos urbanísticos de este PG.CBZ o de otras normativas sectoriales, deberá condicionarse a que los usos residenciales del edificio se sitúen por encima de la cota de inundación de un período de retorno de 500 años, requisito sin el cual no será concedida la licencia de obras, y se

CVE-2020-6811

entenderá que la zona no presenta graves riesgos para las personas y bienes en las condiciones del artículo 9 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero). El Ayuntamiento valorará la idoneidad de la extensión a esos suelos de los criterios que, en cuanto a limitación de usos, establece el artículo 55 del RD.399/13 respecto a los de zonas de flujo preferente que sí están en zona de policía inundable.

10. Respecto a la protección de las aguas contra los **vertidos**, los artículo 92 a 108 del Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, regulan las situaciones a considerar, tanto en lo relativo a aguas subterráneas como a ríos, y serán de plena aplicación, así como los concordantes del Reglamento de desarrollo y sus modificaciones.

11. De forma específica, y respecto al régimen de **vertidos**, se establecen los siguientes preceptos:

a **vertidos genéricos**

- a.1 se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos si previamente no tienen autorización de vertido a cauce público del Organismo de Cuenca
- a.2 se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc en zona de policía o zona inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Norte
- a.3 se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona o aguas subterráneas sin las oportunas medidas de corrección y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico e Informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de ESPAÑA (ITGE)
- a.4 cualquier vertido que se produzca fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización del vertido del Organismo de Cuenca
- a.5 de acuerdo con el artículo 11 del Anejo II (Plan Hidrológico Norte II) de la Orden de 13 de agosto de 1999, todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que, considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas en el Plan Hidrológico Norte II, tanto para los cauces como para los acuíferos de la zona
- a.6 las estaciones de tratamiento de efluentes urbanos e industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico

b **vertidos industriales**

- b.1 deberán respetarse las calidades previstas en las directrices del RD.399/13 para los cauces y acuíferos de la zona tanto para los peces como en su aptitud para el consumo humano

c **saneamiento**

- c.1 los vertidos de aguas residuales urbanas o industriales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte, debiendo cumplirse tanto las previsiones del presente Plan General como las determinaciones de las Normas del Plan Hidrológico Norte II, que establece que los cauces deben tener en este municipio una calidad de agua que permita la vida de salmónidos, así como lo que

CVE-2020-6811

en su día determine el Plan de Saneamiento Integral de la zona y lo reglamentado en la Directiva 91/271 sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas de la CEE

c.2 no se permitirá vertido alguno de aguas residuales que no sea a la red de alcantarillado municipal

c.3 con independencia del sistema general de depuración que el ayuntamiento o la Administración establezcan para el desagüe de la red general a cauces públicos, habrá de preverse una depuración total o parcial del efluente cuando el vertido de las actuaciones privadas en el caso de licencias directas o de los proyectos de urbanización que competen al planeamiento se haga a cauce público, aunque no se permitirá el vertido a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En todo caso, estos vertidos necesitarán autorización del Organismo de Cuenca

c.4 cuando el efluente procedente de una estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo que dicha instalación esté situada a una distancia no inferior a dos mil (2.000) metros del núcleo más próximo de población agrupada, y su uso será objeto de autorización administrativa por el Organismo de Cuenca

c.5 a las industrias que viertan a la red municipal y contengan elementos no reducibles en el sistema de depuración existente en su red de vertido se les exigirá una depuración propia previa que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora

d **consideraciones técnicas** sobre la red de saneamiento:

d.1 deberá procurarse, en lo posible, diseñar redes separativas al menos en las de nueva creación y será obligado en todas aquellas en que sea factible

d.2 en caso de vías urbanas, se desdoblará la red de saneamiento llevando un colector por cada una de las aceras

d.3 el caudal mínimo de cálculo será el que corresponda al de abastecimiento más el de riego

d.4 la velocidad media para el caudal de cálculo estará comprendida entre dos (2) y uno (1) metros por segundo

d.5 en suelo urbano, se colocarán pozos de registro cada cincuenta (50) metros como máximo y se preverán los sistemas de depuración adecuados

d.6 las tuberías y redes serán absolutamente estancos

d.7 las depuradoras no se instalarán en zonas inundables

d.8 de acuerdo con el RD.399/13, la calidad de los parámetros físico-químicos no variables por tipología para las masas de agua de categoría río serán los que se recogen en su Anejo 3.3

d.9 a los efectos del cálculo de las **dotaciones de abastecimiento** de agua, tanto urbano como para usos ganaderos e industriales, riego de superficies ajardinadas, regadío, llenado de piscinas, acuicultura, lucha contra incendios y otros, se considerarán los valores contenidas en los artículos 37 a 43 del RD.399/13

12. Respecto al **abastecimiento de agua**, el municipio de CABEZON de la SAL es partícipe de la Autovía del Agua en los tramos VALDALIGA-CABEZON de la SAL y CABEZON de la SAL-REOCIN, siendo así que, para un horizonte futuro fijado en el año 2032, la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua del Gobierno de CANTABRIA ha estimado que se

CVE-2020-6811

puede asumir un caudal de suministro de 90 l/seg con las nuevas infraestructuras y recurso previstos, duplicando así el caudal actual suministrado (a fecha de 2012) desde la captación del río Saja en RUENTE.

artículo 142. Líneas eléctricas de alta tensión.

1. La Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, así como el 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, el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, y el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23, constituyen la normativa legal básica de aplicación en esta materia, que define las determinaciones en cuanto a zonas de servidumbre.
2. En suelos urbano y urbanizable con Plan Parcial aprobado, el desarrollo de la urbanización implicará la ejecución de tendidos eléctricos soterrados.

3. En suelo rústico y suelo urbanizable sin Plan Parcial aprobado, deberán respetarse unas zonas de servidumbre cuyas dimensiones dependerán de la tensión del tendido afectado y que se conformarán paralelas a la línea del tendido. Los anchos totales responderán a los siguientes:

a Líneas de primera categoría:
- a.1. Linea de 765 kV: CUARENTA (40) metros.
- a.2. Linea de 380 kV: TREINTA (30) metros.
- a.3. Linea de 220 kV: VEINTICINCO (25) metros.

b Lineas de segunda categoría:
- b.1. Linea de 132 kV: VEINTE (20) metros.
- b.2. Linea de 66 kV: QUINCE (15) metros.
- b.3. Linea de 45 kV: QUINCE (15) metros.
- b.4. Linea de 45 kV: QUINCE (15) metros.

4. En todo caso, se estará a lo establecido en el artículo 162 del RD.1955/00 sobre las posibilidades edificatorias y las relaciones civiles en relación con la servidumbre de paso de las líneas.

artículo 143. Conducciones de abastecimiento y de saneamiento.

1. Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento integral se verán protegidas por una **zona de servidumbre** constituida por un pasillo de CINCO (5) metros de anchura total, paralelo a las mismas y dispuesto simétricamente a ambos lados del eje de la conducción, en el que no será posible la edificación ni ningún tipo de cerramiento o vallado.

2. En la zona de servidumbre podrán llevarse a cabo obras de pavimentación o ajardinamiento de carácter público siempre que se asegure el correcto funcionamiento de las redes de servicio afectadas.

artículo 144. Conducciones de gas.

1. Las conducciones de gas natural, en las limitaciones que pueden suponer al uso de los terrenos, se regirán por lo establecido tanto en el artículo 107 la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, como en el Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y

CVE-2020-6811

procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural, el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos e ITC, así como la Orden de 26 de octubre de 1983 del Ministerio de Industria, por la que, entre otras cuestiones, se habilita la Norma UNE.60-305-83 sobre canalizaciones para combustibles gaseosos, sus zonas de seguridad y los coeficientes de cálculo según el emplazamiento.

artículo 145. Defensa Nacional.

1. La Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, y el Real Decreto 689/78, de 10 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo, modificado parcialmente por el Real Decreto 2098/1985, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de seguridad, y ello de acuerdo también con la Ley Orgánica 5/2005, de 17 de noviembre, de la defensa nacional.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES de la URBANIZACION

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 146. Ambito de aplicación.

1. Las presentes condiciones y normas generales de urbanización serán de aplicación a las obras y proyectos que tengan por finalidad la urbanización o la implantación de infraestructuras en las diversas categorías de suelo del término municipal de CABEZON de la SAL así como en el tratamiento de los espacios libres públicos y de los espacios libres privados vinculados a un uso colectivo, y no así a los de vivienda unifamiliar, donde estas condiciones sólo afectarán a los cierres de parcela.

2. En el caso de que la existencia futura de normativas aplicables de rango superior od e una ordenanza municipal específica al respecto, se aplicarán siempre los criterios de aquéllas, quedando estas condiciones como norma complementaria vigente, en todo caso, en aquellos supuestos en que sea más restrictiva o protectora que la nueva normativa.

3. El control del cumplimiento de las condiciones de urbanización contenidas en este capítulo del Plan se llevará a cabo a través de la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización (bien específico bien vinculado a un proyecto de edificación), de la concesión de la licencia de obras y, en fases posteriores, mediante las labores de inspección y de disciplina urbanística.

4. Como excepción general, y en relación con la posible presencia de formaciones de diapiros salinos en algunas zonas del municipio, se adoptará la recomendación de la MEMORIA AMBIENTAL de este PG.CBZ de no proceder al drenaje de las aguas de escorrentía de esas zonas.

5. Con carácter general, y salvo que expresamente no sea aplicable al caso concreto, será de aplicación para todos los nuevos espacios públicos de uso peatonal y ciclable la Orden VIV/561/2010, de 1 de junio, 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.

artículo 147. Contenido de los proyectos.

1. Los proyectos relacionados con las obras de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación más allá del ajuste necesario que suponga la implantación física material sobre el terreno las redes de dotación de servicios.

2. La documentación que deberá contener el proyecto será, como mínimo y con el nivel d detalle suficiente para que la obra pueda ser dirigida por técnico distinto al redactor del proyecto, la siguiente:

a) **MEMORIA** descriptiva de las actuaciones y obras que se proyectan en relación con el planeamiento vigente justificando la conveniencia e idoneidad de las soluciones adoptadas frente a otras posibles en relación con el medio en que se ubican y con su incidencia ambiental si la tuvieren. En el caso de que se adoptasen propuestas de modificación o adaptación de las soluciones presentes en este capítulo, deberán justificarse en detalle

CVE-2020-6811

para valorar la necesidad de su implantación alternativa a la solución tipo. La Memoria contendrá también el cálculo detallado del dimensionado de las obras que se proyecten y un reportaje fotográfico del espacio o la zona al que han de afectar

b) **PLANOS de INFORMACION** de la situación previa de la zona entre los que, como mínimo, se incluyan los siguientes:
   b.1 plano de situación
   b.2 plano del planeamiento
   b.3 plano parcelario y del ámbito afectado
   b.4 plano(s) de edificaciones, viario e infraestructuras existentes
   b.5 plano ambiental (arbolado, paisaje...)
   b.6 plano topográfico con referencias UTM (escala mínima 1:500)
c) **PLANOS de PROYECTO** descriptivos de la solución adoptada entre los que, como mínimo, se incluyan los siguientes:
   c.1 plano de replanteo de planta y perfiles de las red viaria y peatonal y de sus conexiones con las redes existentes (sobre plano topográfico)
   c.2 plano(s) de planta de las distintas redes de servicio y de sus conexiones con las redes existentes
   c.3 plano de secciones tipo de implantación instalaciones
   c.4 plano de pavimentos y señalizaciones
   c.5 plano de detalles constructivos y de mobiliario urbano
   c.6 plano de ajardinamiento y arbolado
d) **PLIEGO de CONDICIONES** técnicas, económicas y administrativas de las obras y los servicios afectados.
e) **MEDICIONES y PRESUPUESTO**, que contendrán los precios unitarios de las diferentes partidas que integran la obra (y también los descompuestos si fueran necesarios) así como el presupuesto desglosado por partidas, por capítulos, el presupuesto de ejecución material y el de contrata.
f) **ESTUDIO de SEGURIDAD y SALUD** en las obras acorde con la legislación vigente al respecto
g) **ESTUDIO de GESTION de RESIDUOS** procedentes de las obras
h) **ESTUDIO GEOTECNICO**, si fuera necesario por el tipo de suelo y el tipo de obra proyectada

3. Según el tipo de obra de urbanización, el alcance de la documentación del proyecto podrá ser matizado en el apartado correspondiente de este condicionado general de la urbanización.

CVE-2020-6811

CAPITULO 2. CONDICIONES para las OBRAS

artículo 148. Condiciones para la urbanización de los espacios de viario.

1. Se regulan en este artículo las condiciones de urbanización de los espacios de circulación de vehículos, peatones y bicicletas en el término municipal de CABEZON de la SAL de acuerdo a los contenidos de su documentación gráfica en cuanto a trazado y secciones tipo, que podrán ser objeto de pequeños ajustes derivados del estudio topográfico del lugar en que han de ejecutarse y de sus necesidades de adaptación al mismo con la tramitación, en su caso, del instrumento de desarrollo que sea necesario por el tipo de ajuste.

2. Con carácter general, y de acuerdo con las exigencias de accesibilidad, se considera una acera de anchura no inferior a DOS (2) metros, con la única excepción de las vías locales cuyo diseño excluye de forma expresa la realización de aceras y en las que, por tanto, la vía es compartida.

3. En las **calles de tráfico compartido**, su pavimento y señalización permitirán su identificación precisa y no existirán diferencias físicas notables entre los elementos de la sección transversal de la calle, debiendo contar su entrada con adecuada señalización horizontal que la identifique. El diseño del tratamiento material y de la ordenación de la calle favorecerá el tráfico de vehículos a velocidades reducidas, pudiendo introducirse ondulaciones en el pavimento, trazados más serpenteantes o disposiciones similares.

4. El diseño de las **aceras** en cuanto a los materiales a emplear se adecuará a las condiciones del tráfico de personas en cada zona, así como al entorno estético y ambiental en que se localicen, debiendo quedar garantizadas siempre las condiciones mínimas de accesibilidad completa para el tránsito de peatones, en sección horizontal y vertical, con un gálibo mínimo libre y una anchura mínima libre de obstáculos para los itinerarios peatonales accesibles que deberán garantizar el cumplimiento obligatorio para zonas de tránsito de nueva creación a la Orden VIV/561/2010, de 1 de junio, 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.

5. El **carril bici** tendrá una anchura mínima de UNO y MEDIO (1,5) metros para una sola dirección y de DOS y MEDIO (2,5) metros para dos direcciones, con un pavimento antideslizante con textura y color apropiados para su uso y diferenciados del resto del vial junto al que discurren, pudiendo ser de tierra compactada en el caso de recorridos por zonas de carácter más rural o en parques. Las intersecciones con zonas de tráfico de vehículos o de peatones se diseñarán de forma acorde a las necesidades del cruce en lo referente a la intensidad prioritaria del tráfico y a los planos de cuerdo de nivel entre viales.

6. La **red de tráfico de vehículos** contará con el acabado más característico de aglomerado asfáltico en caliente o de riego asfáltico (preferentemente tricapa), y con las pendientes transversales necesarias para la correcta evacuación de las aguas superficiales bien hacia la red municipal bien hacia soluciones de drenaje adecuadas, considerándose prioritaria en las calle de nueva apertura la adopción de sistemas de drenaje sostenible.

CVE-2020-6811

7. Dentro de la política de fomento de la vegetación autóctona del PG.CBZ, será obligatoria la colocación en las aceras de plantaciones arbóreas seleccionadas a razón, como mínimo, de un ejemplar por cada diez (10) metros en cada una de las aceras, y con el porte adecuado al tipo de vía. Se instalarán en los correspondientes alcorques, adecuados al tipo de árbol y de acera, y se respetarán, además, las condiciones dimensionales de accesibilidad debidas al tipo de calle.

8. Al objeto de mejorar las condiciones funcionales, mantenimiento y accesibilidad de los espacios libres, en los respectivos Planes Parciales y Proyectos de Urbanización se incorporará una justificación de la solución, con un estudio de adecuación al sistema viario y al plan de movilidad propuesto por el Plan, verificando la integración de itinerarios y los modos de transporte. También se indicarán las dotaciones urbanísticas vinculadas al carril bici, o al uso de vehículos eléctricos.

artículo 149. Condiciones para la urbanización de los espacios de estacionamiento.

1. Los espacios para el estacionamiento de vehículos en zonas abiertas se diseñarán en sus acabados materiales buscando la máxima integración ambiental evitando la aparición de superficies asfaltadas que generen una progresiva impermeabilización del suelo, utilizando pavimentos permeables y sistemas de drenaje sostenible que favorezcan la absorción del agua de lluvia por el suelo o, al menos, se produzca su canalización hacia zonas en las que sea posible su almacenamiento y reutilización para usos en que sea apta, como el riego de jardines o calles.

2. Se favorecerá el uso de pavimentos blandos, permeables y que permitan la realización de usos alternativos en esas zonas de estacionamiento (como mercadillos o ferias), considerándose a interés prioritario el empleo de losas de tipo césped en las zonas de estacionamiento, que permiten imágenes y tratamiento más naturales de los suelos.

3. La iluminación de los ámbitos de estacionamiento será acorde con el uso tan restringido que estos espacios poseen en horario nocturno, por lo que se proyectarán sistemas de iluminación adecuados a esos usos parciales.

artículo 150. Condiciones para la urbanización de los espacios libres públicos.

1. Los espacios libres se diseñarán de forma acorde con su destino al disfrute por la población en general, ajustando su topografía y ordenación a unas características de accesibilidad y de desplazamiento acordes con las normativas de aplicación vigentes.

2. Se procurará el uso de pavimentos blandos, de suelos permeables y de sistemas de drenaje sostenibles que permitan, además, la recuperación de las aguas pluviales para usos de riego o de limpieza mediante su adecuada acumulación y tratamiento.

3. Se potenciará la plantación de especies autóctonas de arbolado así como se buscará también la disposición de los árboles y zonas verdes de césped en las ubicaciones con mejores condiciones de soleamiento respecto a las sombras de construcciones cercanas y de protección de vientos.

4. Las condiciones de dotación de mobiliario urbano se adecuarán al uso y a las características específicas de cada ámbito en función de su entorno.

CVE-2020-6811

artículo 151. Condiciones para la urbanización de los espacios libres privados.

1. En los espacios libres privados se procurará el seguimiento de las mismas condiciones generales que para los espacios libres públicos, si bien, dado que en ocasiones compartirán espacio dentro de urbanizaciones privadas con zonas para el estacionamiento de vehículos, se estima que los ámbitos de las plazas de estacionamiento deberán estar urbanizados de forma preferente con suelos permeables y con carácter verde (referido a hierba), con pavimentos con presencia de césped, con sistemas de drenaje sostenibles y, en los espacios libres privados con más de quinientos (500) metros cuadrados de superficie, será obligatoria la acumulación del agua procedente de la escorrentía y de la permeabilidad de los terrenos para su reutilización para el riego.

artículo 152. Corredores verdes e integración visual.

1. Desde el presente PG.CBZ y, en consecuencia, a través también de sus instrumentos d desarrollo, se propone la creación de corredores verdes urbanos (los naturales en suelo rústico ya existen y sólo hay que preservarlos de actuaciones de urbanización) de forma que se fomente un medio ambiente más sostenible, más abierto a lo natural, más consciente de la realidad natural del municipio de CABEZON de la SAL, y con lo que se favorece, además, el aumento de la biodiversidad urbana, de los espacios con tratamiento verde y que incentivan los desplazamientos peatonales o en bici y, por ello, reducen también la emisión de gases procedentes de los vehículos, así como influyen también a través d ela hierba y los árboles, la humedad y las sombras, a regular térmicamente los espacios propios de esos corredores verdes.

2. Se considera de interés prioritario y obligatorio la creación de este tipo de corredores verdes urbanos en todas las actuaciones de gestión y desarrollo de suelos urbanizables en proporción a su tamaño y a su localización geográfica más o menos inmediata a zonas naturales o a una red de espacios verdes que permita dar continuidad a este tipo de corredor.

3. Respecto a elementos de urbanización como pueden ser viales y zonas de estacionamiento de vehículos, será prioritaria, con carácter genérico, la consecución de las adecuadas condiciones de integración paisajística y mitigación visual del impacto de las intervenciones con los tratamientos de materiales más idóneos por cuestiones visuales pero también de drenaje y permeabilidad del terreno, así como con la plantación de arbustos y especies arbóreas seleccionadas para la actuación.

4. Evidentemente, todos aquellos terrenos alterados en la fase de ejecución de una obra de urbanización o de edificación y que no sean necesarios de forma expresa posteriormente, deberán ser restaurados a su estado natural o mejorados en esa misma condición.

artículo 153. Condiciones para la red de alumbrado público.

1. La red de alumbrado público se diseñará de acuerdo con las necesidades lumínicas propias del ámbito (calle, plaza o espacio libre) a urbanizar pero también manejando los máximos criterios de sostenibilidad y de eficiencia energética, tanto en el momento de su implantación como en lo relativo a su mantenimiento y conservación (o sustitución, cuando proceda).

2. En la redacción de los proyectos y en las obras que así deban hacerlo legalmente serán de aplicación los contenidos que, respecto a la materia en ellos regulada de observancia obligatoria, estén contenidos tanto en el

CVE-2020-6811

Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, como en la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención d ela contaminación lumínica, y el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el reglamento que la desarrolla parcialmente, así como otras normas concordantes de futura aprobación.

3. Se respetarán, además, todas las condiciones que en cuanto a supresión de la contaminación lumínica sean de aplicación legal en el momento en que se intervenga sobre el alumbrado público, pudiendo ser regulados por parte del ayuntamiento de CABEZON de la SAL aspectos como los niveles de iluminación máximos, la necesidad de iluminación dirigida hacia el suelo (farolas con flujo luminoso al hemisferio superior FHS nulo) que se combinase con unos tipos de pavimentos que no tengan altos índices de reflexión de la luz, la regulación horaria del uso del alumbrado público, o todos aquellos que incidan favorablemente en la consecución de objetivos en la línea de la búsqueda de una contaminación lumínica mínima.

4. Se considera, en este sentido, la conveniencia de que el ayuntamiento de CABEZON de la SAL promueva la aprobación de una ordenanza relativa a la eficiencia en las instalaciones de alumbrado exterior que vincule tanto al propio ayuntamiento como a los particulares que puedan verse afectados (urbanizaciones privadas), de forma que se garanticen las más adecuadas condiciones de iluminación compatibles con la eficiencia energética y, sobre todo, con la protección del paisaje nocturno en lo que a problemas de contaminación lumínica se refiere.

artículo 154. Condiciones para el resto de las redes de servicios.

1. Las exigencias para las redes de servicio básicas (abastecimiento de agua potable, saneamiento y suministro eléctrico) así como para las de los servicios de gas, telefonía y resto de comunicaciones electrónicas, se derivarán de las condiciones que para cada una de ellas se planteen por los servicios concesionarios o distribuidores de las mismas, dentro de la lógica que supone su necesario soterramiento bajo los viales municipales o autonómicos por los que discurran y de acuerdo con las limitaciones que al respecto se impongan también para los mismos por las Administraciones titulares de su dominio.

2. El Ayuntamiento de CABEZON de la SAL podrá regular mediante ordenanza municipal las condiciones de urbanización e instalación de servicios en las vías públicas del municipio con la definición, incluso, de la sección tipo de la parte bajo rasante de los viales con la forma de distribución bajo ellos de las instalaciones de suministro.

artículo 155. Condiciones generales para la urbanización en relación con la vegetación.

1. El PG.CBZ, en concordancia con su MEMORIA AMBIENTAL, apuesta por el fomento de las especies autóctonas en el tratamiento de la vegetación del municipio así como por la progresiva erradicación y control de las especies invasoras del municipio , constituyéndose estos dos objetivos en decisivos a la hora de aclarar cualquier tipo de duda que pudiera surgir en relación con ellos frente a otro tipo de cuestiones.

2. Desde el PG.CBZ se plantea la adopción de medidas específicas para fomentar la vegetación como pueden ser las siguientes que, en todo caso, podrán ser desarrolladas en el futuro por el Ayuntamiento de CABEZON de la SAL a través de una Ordenanza municipal específica:

CVE-2020-6811

a) en las actuaciones de urbanización en suelos urbanos no consolidados y en suelos urbanizables, será prioritario el diseño y ejecución de los nuevos viales municipales y privados con presencia de arbolado de cierto porte, dando prioridad al arbolado autóctono (arces, avellanos, castaños, encinas, fresnos, laureles, nogales, robles y sauces), pero admitiéndose también otras especies como el tulipero, el aligustre, el ginkgo o el magnolio, quedando la distribución exacta en las aceras o zonas verdes anejas al viario a decisión municipal acorde con el tipo de ámbito en que se actúe, pero siempre a razón mínima de un ejemplar en cada lado del viario por cada DIEZ (10) metros de longitud del mismo
b) en el caso de espacios libres de uso público, será necesario, de forma previa a su urbanización, la redacción de, al menos, una MEMORIA valorada con un PLANO de la distribución prevista de árboles para ese espacio urbano, con una gama similar a la indicada para los nuevos viarios, y a razón mínima de un árbol por cada CIEN (100) metros cuadrados de superficie total
c) en el caso de los cauces de los ríos, cualquier intervención, pública o privada (si fuera posible), deberá emplear especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos en toda actuación que vaya a afectar a la vegetación de ribera
d) en cualquier actuación sobre el suelo rústico del municipio, sea de la categoría que sea, será prioritaria la reposición del arbolado afectado por la intervención en los ejemplares de la vegetación autóctona propios del entorno de la actuación, así como el incremento de las unidades a reponer en el doble de las afectadas y siempre del mismo tipo, siendo objetivo específico la sustitución progresiva de especies como el eucalipto o el pino, (evidentemente, fuera de las zonas de explotación bajo la tutela del organismo forestal del Gobierno de CANTABRIA, que tendrá sus propias directrices de política forestal).

3. Todas estas consideraciones serán de aplicación directa en cada una de las clasificaciones de suelo afectadas y en cada tipo de intervención afectada por encima de otro tipo de cuestiones materiales, prevaleciendo la protección y fomento del arbolado sobre aspectos dimensionales del Plan como anchos de aceras o similares, que tendrán que adaptarse a estas consideraciones.

4. En relación con la capa vegetal superficial de aquellos suelos de mayor valor agrológico afectados por actuaciones urbanísticas de desarrollo, se considera preceptiva la retirada y aprovechamiento de la capa superficial en un espesor mínimo de CINCUENTA (50) centímetros, sin voltear ni alterar su estructura edáfica.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

TITULO V. CONDICIONES GENERALES de los USOS

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 156. Definición.

1. Se entiende por condiciones generales de los usos el conjunto de reglas básicas a las que habrán de someterse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en las distintas situaciones y ubicaciones que determina el presente Plan General y el planeamiento posterior que lo desarrolle. Son de obligado cumplimiento en todo el término municipal y se complementan con las condiciones generales de la edificación.

2. Cuando sobre una edificación se sitúen varios usos diferentes cada uno de ellos deberá cumplir las especificaciones derivadas de la Ordenanza específica que le sea de aplicación.

artículo 157. Tipos de usos.

1. A los efectos del Plan General y de los instrumentos de desarrollo urbanístico posterior del mismo, se establecen las siguientes categorías de usos en función de los distintos criterios que a continuación se enumeran:

a Según la ordenación urbanística:
- GLOBALES
- PORMENORIZADOS

b Según la adecuación al planeamiento:
- CARACTERISTICOS
- COMPATIBLES
- PROHIBIDOS

c Según el régimen de utilización:
- COLECTIVOS
- COMUNITARIOS
- PARTICULARES

d Según la gestión urbanística:
- PUBLICOS
- PRIVADOS

artículo 158. Usos según la ordenación urbanística.

1. Se entiende por uso **GLOBAL** cada uno de los fijados por el presente Plan General para el suelo urbano y para el suelo urbanizable pendiente de desarrollo mediante planeamiento posterior. Son los siguientes:
   a DOTACIONAL.
   b ESPACIOS LIBRES.
   c RESIDENCIAL.
   d PRODUCTIVO.
   e VIARIO.
   f INFRAESTRUCTURAS.
   g SERVICIOS del AUTOMOVIL.

3. Se entiende por uso **PORMENORIZADO** cada uno de los permitidos por el presente Plan General para las distintas zonas y unidades del suelo urbano. A efectos de la determinación de los distintos usos posibles en función de la ordenación urbanística se establecen los siguientes usos pormenorizados con carácter general referidos a los usos globales:
   a DOTACIONAL.
      a.1. DEPORTIVO.

CVE-2020-6811

a.2. EDUCATIVO.
a.3. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO y SOCIAL .
- SANITARIO.
- ASISTENCIAL.
- CULTURAL.
- SOCIAL.
- SERVICIOS.
- ADMINISTRACION.

a.4. RELIGIOSOS.
- de CULTO.
- RESIDENCIA de RELIGIOSOS.

a.5. ESPECIALES.

b ESPACIOS LIBRES.
b.1. PARQUES, PLAZAS y JARDINES.
b.2. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

c RESIDENCIAL.
c.1. VIVIENDA.
c.2. RESIDENCIA COMUNITARIA.
c.3. ESTABLECIMIENTO HOTELERO.

d PRODUCTIVO.
d.1. INDUSTRIA-ALMACENAJE.
d.2. OFICINAS.
d.3. COMERCIAL.

e VIARIO.
e.1. VIARIO SUPRAMUNICIPAL.
e.2. VIARIO RODADO.
e.3. VIARIO COMPARTIDO.
e.4. ESTACIONAMIENTO.

f INFRAESTRUCTURAS.

g SERVICIOS del AUTOMOVIL.
g.1. GARAJE.
g.2. MANTENIMIENTO y SERVICIO del AUTOMOVIL.
g.3. GASOLINERAS
g.4. ESTACIONES de SERVICIO.

artículo 159. Usos según la adecuación al planeamiento.

1. Se entiende por uso **característico** cada uno de los que el presente Plan General establece como dominante en la ordenación de un ámbito o unidad del suelo urbano.

2. Se entiende por uso **compatible** cada uno de los que el presente Plan General establece como de posible implantación en compatibilidad con el uso dominante en la ordenación de un ámbito o unidad del suelo urbano. La posibilidad de implantación se realizará con las limitaciones y restricciones de intensidad que, en cada caso, establezcan las Ordenanzas de aplicación de cada zona en función de los parámetros de implantación del uso característico.

3. Se entiende por uso **prohibido** cada uno de los que el presente Plan General establece como de imposible implantación en la ordenación de un ámbito o unidad del suelo urbano. Así mismo, se establecen como usos prohibidos todos aquellos que se sitúen en alguno de los siguientes supuestos:

a Actividades nocivas, insalubres y peligrosas, de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.

CVE-2020-6811

b Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características y de las actividades dominantes en el entorno inmediato.

4. En los ámbitos afectados por la servidumbre de protección de la costa, los usos se ajustarán a lo establecido en el Titulo II de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y su modificación por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral.

5. En los ámbitos calificados como Sistema General Portuario, los usos posibles estarán limitados por la legislación sectorial de aplicación.

artículo 160. Usos según el régimen de utilización.

1. Se entiende por usos **colectivos** cada uno de los accesibles a la utilización por el público en general, independientemente de la propiedad de los mismos.

2. Se entiende por uso **comunitario** cada uno de los desarrollados por la propiedad privada para un uso público o semippúblico vinculado bien a la pertenencia a algún tipo de asociación o sociedad bien al abono de un pago o contraprestación análoga para su disfrute.

3. Se entiende por uso **particular** cada uno de los desarrollados por la propiedad privada de forma privativa en razón del dominio sobre el suelo o bien.

artículo 161. Usos según la gestión urbanística.

1. Se entiende por uso **público** cada uno de los desarrollados por la iniciativa pública bien a través de la administración pública, organismos autónomos, empresas públicas o entidades asimilables, bien por estar gestionados por particulares sobre bienes de dominio público.

2. Se entiende por uso **privado** cada uno de los desarrollados por la iniciativa pública o particular sobre bienes de titularidad privada.

CVE-2020-6811

CAPITULO 2. USO DOTACIONAL

artículo 162. Uso deportivo.

1. Incluye todos los espacios e instalaciones destinados a la práctica del deporte bien al aire libre bien en edificaciones dedicadas a tal fin.

artículo 163. Uso educativo.

1. Incluye las actividades docentes correspondientes a los distintos niveles y ciclos que se establecen en la legislación vigente: educación infantil, primaria, secundaria, bachillerato, formación profesional, estudios universitarios, estudios de graduación...

2. Incluye las actividades destinadas al cuidado y guarda de niños de edad inferior a los incluidos en la educación infantil o primaria, del tipo guarderías o jardines de infancia.

artículo 164. Uso sanitario.

1. Incluye las actividades destinadas a la orientación, prevención y prestación de servicios médicos o veterinarios, así como las actividades complementarias de éstas, quedando excluidos de este uso los comercios destinados a la expedición y venta de productos farmacéuticos y los despachos particulares de profesionales de la salud.

artículo 165. Uso asistencial.

1. Incluye las actividades destinadas a fines benéficos y asistenciales, que informan o prestan servicios a determinados sectores sociales o grupos de edad, incluyendo centros de acogida de personas maltratadas, centros de día para mayores, centros de rehabilitación de drogodependientes y similares.

artículo 166. Uso cultural.

1. Incluye las actividades de tipo cultural, de exposición, biblioteca, lectura, conferencias y afines, así como todas las dedicadas al fomento del ocio y actividades recreativas.

artículo 167. Uso social.

1. Incluye las actividades asociativas y de relación del tipo de sedes de asociaciones empresariales, gremiales, vecinales, sindicales, de partidos políticos, clubes y locales de uso similar.

artículo 168. Uso de servicios.

1. Incluye los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios y de protección civil.

artículo 169. Uso de la Administración.

1. Incluye las actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autonómica o Local no incluidos en ningún otro uso de equipamiento, así como los servicios de defensa, policía y oficinas de empresas públicas.

artículo 170. Uso religioso.

1. Incluye tanto los centros de culto de cualquier confesión como las edificaciones destinadas a residencia de religiosos.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

artículo 171. Usos especiales.

1. Incluye los cementerios, cocheras, espacios de práctica de defensa civil o militar y demás dotaciones o instalaciones públicas y privadas que no puedan encuadrarse en algún otro uso de equipamiento.

2. En el caso de una posible construcción de un nuevo cementerio será de especial interés la observancia del artículo 57 del Decreto de CANTABRIA 1/1994, de 18 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de CANTABRIA, que dispone que "el emplazamiento de los cementerios de nueva construcción habrá de hacerse sobre terrenos permeables, alejados de las zonas pobladas por lo menos 200 metros, sin que pueda autorizarse la construcción de viviendas dentro de estos límites. En todo caso se respetarán las instalaciones de los cementerios actualmente en uso".

3. Deberá tenerse en cuenta para la construcción tanto de nuevos nichos como de los nuevos enterramientos el citado Decreto de CANTABRIA 1/1994, de 18 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de CANTABRIA.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 3. USO de ESPACIOS LIBRES

artículo 172. Uso de parques, plazas y jardines.

1. Incluye las zonas verdes públicas más o menos arboladas, plazas y jardines destinadas al esparcimiento de la población que pueden integrar actividades de deporte y equipamiento cultural o de ocio, así como parques de la naturaleza, temáticos, de recreo y similares.

artículo 173. Uso de espacio libre privado.

1. Incluye los expresamente así delimitados por el presente Plan General.

CVE-2020-6811

CAPITULO 4. USO RESIDENCIAL

artículo 174. Uso de vivienda.

1. Incluye el conjunto de edificaciones destinadas al alojamiento de una familia, núcleo familiar o grupo de personas puestas de acuerdo de modo análogo a fines de alojamiento, tengan o no lazos de parentesco.

artículo 175. Uso de residencia comunitaria.

1. Incluye las actividades destinadas al alojamiento estable, con carácter permanente o semipermanente, de un colectivo de personas a las que se atiende de forma individualizada en cuanto a las actividades privadas y de modo común en cuanto al resto de ellas.

artículo 176. Uso de establecimiento hotelero.

1. Incluye las actividades así contempladas en la normativa sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente o que se promulgue en el futuro.

2. En relación con los establecimientos incluidos actualmente en el Decreto de CANTABRIA 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero, a saber, categorías como los apartamentos turísticos, estudios, bungalows y chalets, respecto a los que las exigencias programáticas les hacen iguales a una vivienda, este Plan General considera que, a los efectos de su consideración urbanística en relación con ordenanzas con el parámetro de densidad o en las que se acote la edificación por número de viviendas, cada unidad de alojamiento turístico extrahotelero será equivalente a una vivienda en relación con esos cómputos.

3. Respecto a las viviendas de alquiler turístico por períodos cortos (diarios o semanales), se estará a su futura regulación específica (aún inexistente) pero, hasta ese momento, deberán solicitar licencia municipal para realizar esa actividad hotelera, contar con acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del Edificio para dicho uso turístico rotatorio, instalar al menos un extintor portátil y luces de emergencia en la medida necesaria para su correcto uso, así como no superar la capacidad residencial acorde a su distribución como vivienda de acuerdo con la normativa de habitabilidad vigente e integrarse en un Registro Municipal al respecto.

artículo 177. Vivienda.

1. A los efectos del presente Plan General cabe distinguir, en función de la superficie y programa de las mismas, los dos siguientes tipos de viviendas:

   a **Vivienda**.
   b **Apartamento**.

2. La consideración de las necesidades del programa y las superficies mínimas de cada tipo vendrá dada por lo dispuesto en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA, o posterior normativa coincidente en su objeto.

3. En edificios de uso característico residencial, por encima de la planta primera sólo se permitirá la existencia de viviendas, que deberán contar con cédula de habitabilidad acorde con el contenido del mencionado Decreto 141/1991 de CANTABRIA o, en su caso, trasteros (situados en planta

CVE-2020-6811

bajocubierta). Sí será admisible el uso de despacho para profesionales, pero no de oficinas.

artículo 178. Trasteros.

1. Se entiende por trastero un espacio cerrado, sin huecos de ventilación ni de iluminación, con acceso desde un espacio común de la edificación o desde la plaza de estacionamiento a la que esté vinculado y unido registralmente, con una superficie útil máxima de OCHO (8) metros cuadrados y con un uso exclusivo de almacenamiento doméstico. Sólo podrá haber uno por vivienda, y deberá estar unido y vinculado a ella registralmente.

artículo 179. Dotación de plazas de estacionamiento.

1. En todo edificio de uso residencial de nueva planta la dotación mínima de plazas de estacionamiento será de una y media (1,5) plazas por vivienda o, en el caso de apartamento o de otros usos en el edificio, de dos plazas por cada cien (100) metros cuadrados construidos, debiendo situarse todas ellas dentro de la propia parcela y, al menos, la mitad de ellas cubiertas (excepto en el caso de vivienda unifamiliar para este último requerimiento).

2. Esta dotación mínima no será de aplicación en aquellos edificios, con un número de viviendas inferior a CINCO (5), en los que las condiciones físicas del solar hagan imposible la materialización de dichas plazas.

3. En aquellos casos en que haya razones técnicas que justifiquen debidamente la imposibilidad de completar la dotación mínima de plazas de estacionamiento de vehículos contemplada en este artículo, será de aplicación la tasa sustitutiva arbitrada vigente en la Ordenanza Municipal al efecto de compensar las carencias generadas y su influencia en el viario público como receptor perjudicado.

artículo 180. Compatibilidad de usos con el residencial.

1. Por encima de la planta primera de una edificación de uso característico residencial se prohíbe de forma expresa la existencia de usos que no puedan obtener la preceptiva cédula de habitabilidad de acuerdo con la normativa vigente al efecto, a saber, el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA, excepto los trasteros, que podrán situarse en la planta bajocubierta.

2. Sé serán autorizables los usos dotacionales cuyo programa y características de actividad los hagan compatibles con una edificación de uso residencial en cuanto a su funcionalidad, accesos, interferencias de relación o posible consideración como una actividad molesta. En este sentido, deberá contarse con un Informe favorable del ayuntamiento de CABEZON de la SAL para la implantación del uso dotacional en las adecuadas condiciones de convivencia con el uso residencial característico y prioritario del edificio.

3. Se consideran prohibidos todos los restantes.

CVE-2020-6811

CAPITULO 5. USO PRODUCTIVO

artículo 181. Uso de industria-almacenaje.

1. Incluye las actividades de recepción, almacenaje y transformación de materias primas, fabricación, envasado, distribución, transporte y exposición-comercialización a empresa o mayorista, así como las relacionadas con el mantenimiento, custodia y reparación de bienes de cualquier tipo.

2. Estas actividades se estructuran en tres **categorías** distintas en función de la incidencia que las mismas puedan tener respecto a usos residenciales y en aplicación de lo contenido en la Ley de CANTABRIA 17/06, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado, que sustituye en CANTABRIA la aplicación del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y que será de aplicación a la par que el presente Plan General en materia de suelo de uso productivo. Las categorías son las siguientes:

a **Categoría 1**: Actividades compatibles con la vivienda en ámbitos cuyo uso predominante es el residencial. Incluye los pequeños talleres artesanales y almacenes que, por sus características, no se consideran siquiera como actividad "molesta", esto es, que no requieran la tramitación de un expediente de comprobación ambiental.

b **Categoría 2**: Actividades "molestas, insalubres y nocivas" no admisibles en zonas de uso predominante residencial, salvo que la ordenanza, de forma expresa, señale alguna matización en otro sentido, pero que sí pueden convivir en la proximidad de usos no residenciales.

c **Categoría 3**: Actividades "peligrosas" que, con medidas correctoras suficientes, pueden instalarse en ámbitos de uso predominante productivo y siempre aisladas de zonas residenciales.

3. Se permite en este uso de industria-almacenaje la existencia de una vivienda por parcela o instalación adscrita a la edificación productiva principal.

artículo 182. Condiciones de los usos de industria-almacenaje.

1. La ubicación de este tipo de uso en situación primera vinculando las plantas inmediatas superior o inferior quedará condicionada a la existencia de una superficie de contacto entre la planta baja y cualquiera de las vinculadas no inferior a DIEZ (10) metros cuadrados en los que se resuelvan los accesos a las mismas, debiendo tener, además, acceso directo a planta baja desde viario o espacio libre público.

2. A efectos de la limitación de la potencia electromecánica de los motores y máquinas a emplear en situación primera, se establece un límite de CINCO (5) kilovatios por aparato, y de VEINTICINCO (25) kilovatios de potencia total.

artículo 183. Dimensiones de los locales de uso de industria-almacenaje.

1. La dotación sanitaria se desdoblará por sexos y se establecerá en función de las características de la actividad tomando como referencia el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo y la normativa sectorial aplicable.

2. Los pasillos de evacuación, así como las escaleras, cumplirán con los siguientes anchos mínimos, dando cumplimiento, en todo caso, a la normativa del CTE_DB.SI, de seguridad en caso de incendio, debiendo

CVE-2020-6811

dividirse la superficie entre el número de escaleras en el caso de que hubiera más de una:

a CIENTO DIEZ (110) centímetros de ancho mínimo.
b CIENTO TREINTA (130) centímetros para locales de superficie superior a MIL (1000) metros cuadrados.
c CIENTO CINCUENTA (150) centímetros para locales de superficie superior a DOS MIL (2000) metros cuadrados.

artículo 184. Uso de oficinas.

1. Incluye las actividades de desempeño o prestación de servicios de tipo administrativo, financiero, de información y otros afines, tanto a empresas como a personas, y que se realicen en oficinas y locales, excluyendo los de naturaleza comercial minorista y los de hostelería u hotelería. Se incluyen en este uso también los despachos profesionales vinculados y compatibles con las viviendas de las que constituirán anexo o parte de las mismas.

2. Se permite en este uso de industria-almacenaje la existencia de una vivienda por parcela o instalación adscrita a la edificación productiva principal.

3. Los usos de despacho o de consulta profesional, en los que se desarrollan actividades profesionales colegiadas tipificadas compatibles con el uso general de vivienda, en un caso dentro de la misma vivienda y en el otro a modo de oficina, se permitirá en cualquier situación dentro del edificio residencial.

artículo 185. Condiciones de los usos de oficinas.

1. La superficie útil mínima de una oficina independiente será de VEINTE (20) metros cuadrados, y dentro de las oficinas no podrán habilitarse espacios para uso de baño ni existir cocinas.

2. Los recorridos y accesos de uso público hasta llegar a las oficinas tendrán una anchura mínima acorde con la superficie total del ámbito al que sirven, a las condiciones de ocupación y de evacuación y, en todo caso, que dé correcto cumplimiento a lo establecido en la norma CTE_DB.SI de seguridad en caso de incendio.

3. La altura libre mínima será de TRES (3) metros en edificios de uso exclusivo, y de DOS y MEDIO (2,50) en el resto de los casos.

4. La dotación sanitaria deberá estar agrupada sirviendo a plantas enteras destinadas a este uso de oficinas y contar con acceso desde zonas comunes de la edificación. Deberá disponerse con aseos diferenciados por sexos en razón de un aseo con lavabo e inodoro por sexo para los primeros CIEN (100) metros cuadrados de superficie útil de oficinas, y uno más por cada CIEN (100) metros cuadrados o fracción superior a CINCUENTA (50), excepto que la Normativa sectorial o laboral estableciese unos estándares más restrictivos.

5. La dotación de plazas de estacionamiento será a razón de UNA (1) por cada CINCUENTA (50) metros cuadrados de superficie construida.

artículo 186. Uso comercial.

1. Incluye las actividades destinadas al comercio al pormenor y a la hostelería, restauración y reunión cuyo desarrollo supone el acceso directo del público para la recepción del servicio o adquisición de los bienes

CVE-2020-6811

comercializados.

2. Estas actividades se estructuran en tres **categorías** distintas en función de la superficie afecta a las mismas, que se medirá de acuerdo con los criterios de la Ley de CANTABRIA 8/2006, de 27 de junio, de estructuras comerciales de CANTABRIA. Las categorías son las siguientes:

a **Categoría 1**: Actividades comerciales de tienda tradicional o comercio de venta, bar, restaurante o cafetería, con superficie útil de exposición y venta (o de acceso directo de público) inferior a DOSCIENTOS CINCUENTA (250) metros cuadrados, con una limitación máxima de superficie construida incluyendo los posibles anejos de TRESCIENTOS (300) metros cuadrados.

b **Categoría 2**: Actividades comerciales y de hostelería cuya superficie útil de exposición y venta varía entre DOSCIENTOS CINCUENTA (250) y SETECIENTOS CINCUENTA (750) metros cuadrados, con una limitación máxima para su superficie construida, incluyendo los posibles anejos, de MIL (1.000) metros cuadrados.

c **Categoría 3**: Actividades comerciales en grandes superficies, de una o de varias firmas comerciales (establecimientos comerciales colectivos en la nomenclatura de la LEC.8/06) en un mismo espacio, con superficie útil de exposición y venta superior a SETECIENTOS CINCUENTA (750) metros cuadrados, con acceso e instalaciones comunes en forma de galerías o complejos comerciales.

3. Se permite en este uso de industria-almacenaje la existencia de una vivienda por parcela o instalación adscrita a la edificación productiva principal.

artículo 187. Condiciones de los usos comerciales.

1. En los locales con superficie construida superior a QUINIENTOS (500) metros cuadrados instalados en edificios e uso característico residencial (posible en situación primera) el Ayuntamiento exigirá un estudio pormenorizado tanto de los nuevos accesos que hayan de crearse como de su independencia y no interferencia con los accesos residenciales, como del impacto previsto sobre la red viaria en cuanto a regulación del tráfico rodado posibles generado por el comercio, como de las condiciones de circulación y de limpieza e higiene de los espacios interiores de la manzana (en el caso de que se vieran afectados por el proyecto), así como un anexo al Proyecto específico con el cumplimiento expreso de la normativa de seguridad en caso de incendios (CTE_DB.SI).

2. En los locales comerciales de las categorías 1 y 2 de las definidas en el artículo anterior, la dimensión de los recorridos públicos no será inferior en anchura a UN (1) metro, mientras que en los locales de la categoría 3, la anchura mínima será de CIENTO CUARENTA (140) centímetros, debiéndose cumplir, en todo caso, lo establecido en la normativa CTE_DB.SI y en la normativa sectorial aplicable, en cuanto a dimensionado de todo tipo de pasillos, recorridos, escaleras y vías de evacuación.

3. La dotación sanitaria en las categorías 1 y 2 deberá contar con aseos diferenciados por sexos en razón de un aseo con lavabo e inodoro por sexo para los primeros CIEN (100) metros cuadrados de superficie, y uno más por cada DOSCIENTOS CINCUENTA (250) metros cuadrados o fracción superior a DOSCIENTOS (200) metros cuadrados, excepto que la normativa sectorial o laboral estableciese unos estándares más restrictivos. En la categoría 3 será de aplicación el criterio de contar con aseos diferenciados por sexos en razón de un aseo con lavabo e inodoro por sexo para los primeros MIL

CVE-2020-6811

(1.000) metros cuadrados de superficie de exposición y venta, aumentando el número de unidades de lavabo e inodoro por sexo en una más por cada MIL (1.000) metros cuadrados más o fracción superior a QUINIENTOS (500) metros cuadrados, todo ello con una dotación mínima de dos aseos con lavabo e inodoro por sexo.

4. La altura libre mínima será de TRES (3) metros en edificios de uso exclusivo, y de DOS y MEDIO (2,50) en el resto de los casos.

5. La dotación de plazas de estacionamiento deberá verificarse en la propia parcela, excepto en casos de fuerza mayor por razones constructivas o de otra índole debidamente justificadas ante el Ayuntamiento, y será a razón de UNA (1) por cada CINCUENTA (50) metros cuadrados de superficie construida. En el caso de no poder verificarse la totalidad o parte de las plazas de dotación obligatoria en la propia parcela, deberá liquidarse ante el Ayuntamiento la tasa sustitutiva regulada por la Ordenanza al efecto de compensar la carencia creada por ese defecto de plazas.

artículo 188. Situaciones de los usos productivos.

1. Estas actividades se estructuran en cuatro **situaciones** distintas en función de su ubicación en el entorno, y son las siguientes:

a **Situación Primera**: En planta baja, pudiendo incorporar la inmediata superior y/o la inmediata inferior, en edificios de uso residencial o no productivo, siempre que los accesos se resuelvan de forma independiente a los comunes del edificio y sin provocar molestias.

b **Situación Segunda**: En edificios independientes de uso exclusivo situados en zonas residenciales, con fachada a calle.

c **Situación Tercera**: En edificios de uso exclusivo situados en zonas productivas y adosados a otros del mismo uso.

d **Situación Cuarta**: En edificios de uso exclusivo situados en zonas productivas y aislados de otras edificaciones.

CVE-2020-6811

CAPITULO 6. USO de VIARIO

artículo 189. Uso viario.

1. Incluye las zonas destinadas tanto a viario público (susceptible de recibir tráfico rodado y de dotar a una parcela de la condición de solar) o privado (destinado a asegurar el acceso a los edificios) como las dedicadas a estacionamiento público o privado de vehículos en superficie.

2. Será de aplicación plena en las cuestiones que sean de su competencia la

artículo 190. Uso de viario supramunicipal.

1. Incluye las autopistas, autovías, carreteras nacionales y autonómicas no dependientes directamente de la Administración municipal destinados a las comunicaciones de ámbito provincial o nacional.

artículo 191. Uso de viario rodado.

1. Incluye las vías en las que se diferencian de forma clara las zonas destinadas exclusivamente al tráfico rodado de las destinadas al tráfico peatonal, sin que se permita la interferencia de uso entre ambas circulaciones.

artículo 192. Uso de viario compartido.

1. Incluye las vías en las que se favorece en toda la sección viaria el tráfico peatonal como uso dominante frente al rodado, que cuenta con limitaciones específicas en cuanto a sus condiciones de uso.

2. Con carácter especial se significa el trazado de las sendas peatonales, costeras e interiores, en las que se hace posible también la circulación de bicicletas.

artículo 193. Uso de estacionamiento.

1. Incluye los espacios vinculados al viario destinados al estacionamiento de vehículos en superficie.

artículo 194. Condiciones del viario supramunicipal.

1. Los instrumentos de regulación básica para los elementos del viario de carácter supramunicipal, esto es, de autopistas, autovías y carreteras nacionales y autonómicas, serán las leyes sectoriales de aplicación, a saber, la Ley 37/2015, de 29 de setiembre, de Carreteras, el Real Decreto 1812/94, de 2 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, y la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de CANTABRIA.

artículo 195. Condiciones del viario rodado.

1. El viario deberá cumplir las condiciones sectoriales que le sean de aplicación y, en su defecto, las siguientes:

a Anchura de cada carril de circulación TRES (3) metros como mínimo y TRES y MEDIO (3.5) metros como máximo.

b Pendiente longitudinal máxima: DIEZ (10) por ciento con carácter general. permitiéndose el QUINCE (15) por ciento, con carácter excepcional y por casusa debidamente justificada, en tramos de longitud máxima de CINCUENTA (50) metros.

c Anchura mínima de las bandas de estacionamiento, si las hubiera:

c.1. En batería, CUATROCIENTOS CINCUENTA (450) centímetros.

c.2. En línea, DOSCIENTOS VEINTICINCO (225) centímetros, excepto en las

CVE-2020-6811

plazas extremas contra muros, que deberán tener DOSCIENTOS CINCUENTA (240) centímetros.

d Ancho mínimo de acera, si la hubiera, o de espacio entre calzada y límite del espacio viario, DOSCIENTOS (200) centímetros.

2. En las secciones viarias en que la distancia entre el borde la calzada y el límite del espacio viario sea superior a DOSCIENTOS VEINTICINCO (225) centímetros, si no hubiera zona de estacionamiento, y a CUATROCIENTOS CINCUENTA (460) centímetros si sí la hubiera, se podrá imponer por el Ayuntamiento la plantación de arbolado ornamental en alineación con una separación adecuada para cada tipo de especie, con un mínimo de SEIS (6) metros entre ejemplares.

3. La pavimentación de los espacios de tránsito peatonal será obligatoria en toda su superficie, excepción hecha de las posibles zonas ajardinadas o arboladas.

4. Los accesos rodados a las parcelas se verificarán mediante rebajes de acera con una anchura máxima de TRES y MEDIO (3,5) metros.

5. En el diseño de aceras se suprimirá todo tipo de elemento que pueda constituir una barrera arquitectónica para su uso por personas con minusvalías.

6. La apertura de nuevo viario en proyectos de urbanización se adaptará a alguna de las secciones tipo que este Plan General establece.

7. En el caso de que la sección existente sea MAYOR que la sección TIPO fijada por el planeamiento, se mantendrá aquélla a los efectos del señalamiento de las alineaciones de la edificación, mientras que si la sección existente es MENOR, deberá ampliarse hasta la sección TIPO normativa.

artículo 196. Condiciones del viario compartido.

1. En las zonas de viario de uso compartido rodado-peatonal se dará prioridad al uso peatonal y al tratamiento y pavimentación acorde con este uso prioritario, debiendo incorporarse en su sección transversal elementos de diseño o mobiliario urbano que impidan velocidades superiores a VEINTE (20) kilómetros por hora, permitiendo, en todo caso, el tráfico de vehículos de emergencia (policía, bomberos, ambulancias...) o de limpieza.

artículo 197. Condiciones del estacionamiento.

1. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento incorporadas al viario tendrán las siguientes limitaciones mínimas:

a **Batería**: cada plaza tendrá, al menos, DOSCIENTOS VEINTICINCO por CUATROCIENTOS CINCUENTA (225x450) centímetros.

b **En línea**: cada plaza tendrá, al menos, DOSCIENTOS VEINTICINCO por QUINIENTOS (225x500) centímetros.

artículo 198. Secciones tipo de viario municipal.

1. Las secciones viarias tipo que serán de aplicación con carácter vinculante en cuanto a mínimos en los proyectos de urbanización que supongan la apertura de nuevo viario público son las que se recogen en la figura adjunta y en los planos de Ordenación (serie número 2) de este Plan.

2. Las secciones viarias tipo serán de aplicación en la ampliación de las vías

CVE-2020-6811

urbanas que puedan llevarse a cabo en desarrollo de las necesidades municipales de vialidad y mejora de las comunicaciones interiores en el término municipal de acuerdo con las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación de este Plan General.

3. En aquellos casos en que la sección actual sea superior a la establecida por este Plan General de forma genérica, ello no supondrá disminución de la misma sino que, en el desarrollo normal del proceso de gestión y edificatorio, se adecuará la sección tipo a la real, manteniendo las determinaciones mínimas de aquella.

artículo 199. Viario privado.

1. Se incluye en esta categoría el viario que da servicio de acceso a los edificios dentro de las parcelas.

2. Los acceso rodados a los edificios mantendrán una sección mínima constante con una anchura de SEIS (6.0) metros, considerándose las condiciones del viario de tráfico compartido y con las pendientes máximas que se establecen en el artículo anterior.

3. El tráfico peatonal de acceso a los edificios podrá verificarse de forma independiente a la del viario rodado y, en ese caso, tendrá una anchura mínima de DOS (2) metros, ya sea como acera o como otro tipo de solución de recorrido.

4. Tanto en el caso del viario de tráfico compartido como en el del viario peatonal, la sección del mismo deberá completarse con elementos de arbolado de cierto porte dispuestos cada DIEZ (10) metros de distancia entre sí a ambos lados del vial, dándose preferencia a especies del tipo *ligustrum japonicum ó lucidum*, *albizia julibrissin*, *ginkgo biloba*, *tulipero de virginia*, *liquidambar* o similares, debiendo plasmarse esta parte de la urbanización de forma expresa en los planos correspondientes del proyecto de obras.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 7. USO de INFRAESTRUCTURAS

artículo 200. Uso de infraestructuras de comunicación.

1. Incluye el soporte territorial o edificado de las instalaciones destinadas a todo tipo de infraestructuras territoriales (excepto las de viario), incluyendo las ferroviarias y portuarias.

2. A los efectos de clasificación se distinguen los siguientes tipos:

a **Ferroviaria**: destinada al movimiento de los vehículos sobre raíles, incluso las edificaciones e instalaciones anejas al servicio de transporte por ferrocarril y a sus usuarios.

b **De dotación**: destinada a las infraestructuras territoriales por la que se aseguran las redes de distribución de servicios.

artículo 201. Red ferroviaria.

1. La red ferroviaria se compone de los terrenos e infraestructuras (de superficie o subterráneas) afectos al movimiento de ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías. Se regulará en todo por lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de setiembre, del sector ferroviario (en adelante LSF.38/15), y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento, con modificaciones introducidas en el Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general, y de acuerdo con las servidumbres que en ellos se establecen.

2. En suelo urbano, el canal ferroviario se mantendrá vallado.

3. El espacio ferroviario del municipio de CABEZON de la SAL queda constituido por:

a Ferrocarril de vía estrecha (FEVE) SANTANDER-ASTURIAS.

b Zonas de maniobra, estaciones, apeaderos y vías e instalaciones auxiliares.

artículo 202. Uso de infraestructuras de dotación.

1. Incluye el soporte territorial o edificado de las instalaciones destinadas a todo tipo de infraestructuras territoriales (excepto las de viario), incluyendo las básicas de abastecimiento, saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, gas, telefonía y comunicaciones.

2. La regulación de este tipo de infraestructuras se someterá al régimen establecido por la legislación aplicable, ya sea de ámbito estatal o autonómico.

CVE-2020-6811

CAPITULO 8. USO de SERVICIOS del AUTOMOVIL

artículo 203. Uso de cochera o garaje.

1. Incluye la superficie construida cubierta destinada a la guarda de vehículos como servicio independiente o no de las necesidades de estacionamiento requeridas por las otras actividades del edificio, parcela o terreno.

2. Las plazas de estacionamiento tendrán las siguientes limitaciones dimensionales y de dotación:

a **Plaza normal**: la dimensión mínima de cada plaza será de DOSCIENTOS VEINTICINCO por CUATROCIENTOS CINCUENTA (225x450) centímetros libres. El ancho libre se incrementará hasta DOSCIENTOS SESENTA (260) centímetros si la plaza se encuentra adosada lateralmente a un muro o elementos análogo.

b **Plaza especial**: está destinada a la dotación para personas con minusvalías, en un porcentaje del CUATRO (4) por ciento sobre las plazas normales en edificios de uso exclusivo de garaje y de UNA por vivienda en edificios en los que hubiera previsión de viviendas para minusválidos. Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de TRESCIENTOS CINCUENTA por QUINIENTOS (350x500) centímetros libres. Se señalizarán adecuadamente mediante el pintado del logotipo de identificación correspondiente.

c **Plaza de moto**: la dimensión mínima de cada plaza será de DOSCIENTOS VEINTICINCO por CIENTO VEINTICINCO (225x125) centímetros libres. No se considera a los efectos del cumplimiento de los estándares de plazas de estacionamiento.

3. Las calles de distribución deberán cumplir en su diseño las siguientes condiciones:

a **Anchura mínima**: será de CUATRO (4) metros en calles unidireccionales y rampas y de CINCO (5) metros en calles de doble sentido.

b **Pendiente máxima en rampas**: en tramos rectos será del DIECIOCHO (18) por ciento y, en tramos curvos, del DOCE (12) por ciento con un radio de giro mínimo al eje de la calle de circulación de SEIS (6) metros. Las rampas de comunicación entre plantas sólo podrán ser de doble sentido si su directriz es recta, debiendo separarse los sentidos en el caso de rampas de directriz curva con elementos continuos de fábrica de altura mínima SETENTA y CINCO (75) centímetros.

4. El acceso desde el exterior a los espacios de garaje deberán producirse, dentro del edificio o parcela en que se sitúe, en una zona de llegada con unas dimensiones mínimas de CINCO (5.00) metros de fondo por TRES (3.00) metros de ancho, con pendiente máxima del DOS (2) por ciento, que no podrá interferir con los tráficos peatonal y rodado que le afecten.

5. El acceso deberá situarse de forma que se den las condiciones correctas de visibilidad hacia y desde la vía pública en que se produzcan, no pudiendo situarse a menos de CINCO (5.00) metros de la esquina de una intersección de calles.

6. Los garajes contarán con ventilación natural o forzada en las condiciones establecidas en la normativa CTE.DB.SI de seguridad en caso de incendio en los edificios. Así mismo, y a los efectos de esta misma normativa, será obligatoria la instalación de un sistema de detección de incendios en todos los garajes colectivos que cuenten con ventilación forzada o cuya superficie construida sea superior a QUINIENTOS (500) metros cuadrados. En todo caso, será preceptiva para la Licencia de Apertura la justificación

CVE-2020-6811

expresa y detallada (Memoria y planos) del cumplimiento de las condiciones de ventilación y protección contra incendios de acuerdo con la normativa vigente de aplicación en esa materia. Será obligatoria la tramitación del preceptivo expediente de actividad de acuerdo con lo contenido en la LCAI.17/06 que sustituye en CANTABRIA la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, para todos aquellos locales destinados al estacionamiento de más de CUATRO (4) coches.

7. El Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de edificios de uso exclusivo de estacionamiento condicionándola a la redacción de un informe de impacto ambiental y el estudio de las condiciones circulatorias afectadas.

8. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización se condicionará al mantenimiento sin alteración de las condiciones del uso sobre rasante previsto en este Plan General y a la ejecución simultánea de los dos usos, sobre y bajo rasante.

artículo 204. Uso de mantenimiento y servicio del automóvil.

1. Incluye todas aquellas actividades destinadas a la revisión, cuidado y mantenimiento de los automóviles, tales como talleres mecánicos, trenes de lavado e instalaciones similares.

2. Esos usos sólo podrán implantarse en suelo urbano calificado dentro de la zona de actividades productivas, y nunca en suelo urbano de uso característico residencial, excepto en aquellos casos y zonas en que la ordenanza de aplicación indique de forma expresa la compatibilidad de usos.

artículo 205. Uso de gasolinera.

1. Se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible a vehículos a motor.

2. Las gasolineras podrán disponer de una edificación cerrada de no más de DIEZ (10) metros cuadrados de superficie construida en una sola planta y con una altura máxima de TRES (3) metros, destinada a protección, aseo u oficina (taquilla) para el personal de la misma.

3. Los depósitos, surtidores y, en general, elementos de almacenamiento de combustible deberán separase una distancia mínima de QUINCE (15) metros tanto del lindero frontal como de los colindantes.

4. Las restantes limitaciones serán las propias de la ordenanza de aplicación de la parcela sobre la que se sitúen, así como las exigibles por la normativa sectorial aplicable.

artículo 206. Uso de estación de servicio.

1. Se entiende por estación de servicio la instalación que, además de servicio de gasolinera, cuenta con superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o mantenimiento y servicio al automóvil.

2. Las limitaciones a las instalaciones de almacenamiento y distribución de combustible serán las mismas que para las gasolineras, si bien las

CVE-2020-6811

construcciones permitidas se ajustarán a las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación.

3. Deberán contar siempre con dos aseos de uso publico diferenciados por sexos.

artículo 207. Condiciones particulares de los usos de gasolinera y estación de servicio.

1. Esos usos sólo podrán implantarse en suelo urbano calificado dentro de la zona de actividades productivas, en espacios libres anexos a viario si sus dimensiones así lo permitieran o, en su caso, en suelo rústico de especial protección de infraestructuras (RPI), y nunca en suelo urbano de uso característico residencial, y siempre previa la concesión de la preceptiva licencia administrativa de acuerdo con la normativa sectorial aplicable. En todo caso, no podrán implantarse en el interior de un edificio que contenga otro tipo de uso.

2. La solicitud de licencia municipal para la implantación de una gasolinera o de una estación de servicio deberá ir acompañada de un estudio de impacto de la misma sobre la vialidad, el tráfico y la seguridad de las personas y de los bienes ante una actividad incluida en la relación de actividades sujetas a la LCAI.17/06, que sustituye en CANTABRIA la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, debiendo ser el informe técnico favorable en todos estos aspectos para la concesión de la licencia. Deberá darse cumplimiento adecuado a la Ley 34/1992, de 22 de diciembre, de ordenación del sector petrolero (en adelante LOSP.34/92), y el Real Decreto 1905/1995, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público y se desarrolla la disposición adicional primera de la LOSP.34/92 y demás concordantes posteriores.

3. Será preceptiva la tramitación y aprobación del correspondiente expediente de comprobación ambiental sometido a lo contenido en la LCAI.17/06, que sustituye en CANTABRIA el cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
n o r m a t i v a

TITULO VI. REGIMEN de los SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 208. Definición.

1. A los efectos del artículo 39 de la LOT.2/01 y del artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, constituyen los sistemas generales del municipio de CABEZON de la SAL los suelos que el presente Plan General señala como tales por ser los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del municipio, tanto por su carácter estructurante (infraestructuras viarias o espacios libres), como por albergar usos, actividades o instalaciones cuya influencia trasciende de los ámbitos meramente locales y garantizan así, por su servicio a la generalidad de los habitantes, un mínimo inderogable de calidad de vida.

2. Los sistemas generales quedan definidos por su inclusión en el Listado de EQUIPAMIENTOS anejo a la MEMORIA de este Plan General, o su definición gráfica en los planos de ordenación.

3. La aprobación del presente Plan General implicará la declaración de utilidad pública de todas las obras precisas y la necesidad de ocupación de los terrenos, bienes y derechos correspondientes señalados por ellas como sistemas generales a los efectos de expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

4. La tradicional división de los sistemas generales entre ESPACIOS LIBRES y EQUIPAMIENTOS se complementa y completa en este Plan General, y a los efectos de la incidencia de algunas legislaciones sectoriales, como son, entre otras, la Ley 37/2015, de 29 de setiembre, de carreteras, y la Ley 38/2015, de 29 de setiembre, del sector ferroviario, con la inclusión expresa de una categoría adicional de sistemas generales (ya mencionados en el apartado 1 de este artículo) donde se incluye todo el VIARIO con carácter estructurante dentro del municipio, esto es, tanto las carreteras estatales como las autonómicas así como el pasillo ferroviario y sus instalaciones y ámbitos de servidumbre propios.

artículo 209. Régimen urbanístico.

1. Los terrenos afectos por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, y los usos globales a los que se dedicarán son los así establecidos por el presente Plan General en sus distintos documentos.

artículo 210. Obtención de los sistemas generales.

1. La incorporación de los suelos destinados a sistemas generales al dominio público se efectuará de alguna de las siguientes formas:

a Expropiación en cualquier tipo de suelo.
b Convenio urbanístico en cualquier tipo de suelo.
c Ocupación directa en suelos urbanizables o urbanos no consolidados.
b Cesión gratuita a cuenta de su adscripción a unidades de actuación en suelos urbanizables o urbanos no consolidados.

2. La adquisición del dominio por la Administración deberá quedar formalizada mediante acta de ocupación en el caso de suelos obtenidos por el procedimiento expropiatorio.

artículo 211. Obtención por expropiación de los terrenos de sistemas generales.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

1. El Ayuntamiento, cuando optase por el sistema de expropiación para la obtención de los terrenos afectos a sistemas, deberá abonar al propietario, en concepto de indemnización, el valor urbanístico atribuible, que se calculará de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1492/2011,de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo.

2. El acta de ocupación deberá dejar constancia de todas aquellas circunstancias que así establezca la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y sus Reglamentos de desarrollo.

3. La expropiación de los terrenos supone, en todo caso, la adquisición por el Ayuntamiento de la propiedad y titularidad de los mismos, como quedará recogido en el acta de ocupación que a tal efecto se levante, y, en el caso de sistemas generales adscritos a suelo urbanizable, su incorporación al posible proceso del sistema de compensación dentro del ámbito de suelo urbanizable al que estuvieran adscritos los terrenos expropiados.

CVE-2020-6811

CAPITULO 2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS al SUELO URBANIZABLE

artículo 212. Derechos y obligaciones de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que el presente Plan General adscriba al suelo urbanizable, deberán ser compensados, en los casos en que no proceda el sistema de expropiación, a través de la adjudicación, en los ámbitos correspondientes, de los terrenos necesarios para poder materializar sus aprovechamientos.

2. En el caso de participar en el sistema de compensación, la superficie que se les adjudicará será la correspondiente al aprovechamiento que resulta de aplicar a los terrenos afectados por la adscripción el NOVENTA (90) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto del suelo urbanizable al que se encontrasen adscritos.

3. La participación en el sistema compensatorio implicará la obligación de participar en el abono de los costos de urbanización del ámbito al que se encontrasen adscritos en el porcentaje correspondiente a las parcelas de las que resulten adjudicatarios.

artículo 213. Ocupación directa de los terrenos de sistemas generales.

1. De acuerdo con el artículo 52 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable sin necesidad de acudir al sistema de la expropiación forzosa, por el método de la ocupación directa de los mismos una vez se haya definido el ámbito de actuación en el que, por tener un exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios de los terrenos afectos por los sistemas generales.

2. El procedimiento seguirá, en cuanto a su formalización, los trámites descritos en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo necesaria, en todo caso, la determinación exacta de los aprovechamientos susceptibles de apropiación por el titular de los terrenos a ocupar así como el reconocimiento del derecho a materializarlos en una unidad de ejecución determinada del suelo urbanizable.

3. La ocupación de los terrenos supone, en todo caso, la adquisición por el Ayuntamiento de la propiedad y titularidad de los mismos, como quedará recogido en el acta de ocupación que a tal efecto se levante.

CVE-2020-6811

TITULO VII. REGIMEN del SUELO RUSTICO

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 214. Definición.

1. Constituyen el suelo rústico del municipio de CABEZON de la SAL los terrenos así clasificados por el presente Plan General, de acuerdo con el artículo 21 del RDL.7/15, y con los artículos 108 y 109 de la LOT.2/01, por encontrarse en alguna de las situaciones siguientes:

a Estar sometidos a un régimen especial de protección que se considera incompatible con su transformación urbana conforme a 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.

b Estar así clasificados por este planeamiento general por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho alusión en el apartado anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.

c Estar así clasificados por este Plan General porque motivadamente se les reconozca el carácter de rústico con el objeto de preservarlos de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral por considerarse inadecuado en función de circunstancias físicas o de distinta índole urbanística.

2. La delimitación precisa del suelo rústico se contiene en los Planos de Ordenación y Regulación del Suelo.

artículo 215. Régimen urbanístico.

1. En este tipo de suelo será de plena aplicación lo establecido en la LOT.2/01 en su sección 3ª del Capítulo II del Título II, además de todo lo regulado en el presente Título de este Plan General.

2. Las limitaciones contenidas en este Título del Plan General tendrán un carácter transitorio hasta la aprobación del Plan Regional de Ordenación del Territorio previsto en la Disposición Transitoria Novena de la LOT.2/01, momento en el que deberá procederse a la adaptación del suelo rústico a los contenidos de aquél, si bien también podrán mantenerse los criterios más restrictivos que este Plan propone para la protección del suelo rústico y sus valores.

3. El contenido del derecho de propiedad en suelo rústico se materializa en el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines propios de que puedan ser objeto (agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y semejantes) vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y siempre dentro de los límites de las leyes y el planeamiento territorial.

4. La redacción de Catálogos de Edificaciones y Planes Especiales del Suelo Rústico sobre este tipo de suelo y las modificaciones futuras de la LOT.2/01 se incorporarán al presente PG.CBZ tras su aprobación y publicación en el BOC de forma inmediata y sin más trámite que su reconocimiento por el Pleno del Ayuntamiento y no se considerarán una modificación del mismo.

CVE-2020-6811

5. La documentación gráfica del presente Plan General contiene un plano de Procesos Activos (PI.12) resultado de plasmar la información que ha podido conocerse del Instituto Geológico Minero de ESPAÑA respecto a sus mapas de procesos geológicos activos en el municipio de CABEZON de la SAL.

   Las zonas afectadas por procesos de disolución y subsidencia, erosión vertical, abanico pluvial, así como, incluso, por procesos de halocinesis, aún dentro del nivel de precisión todavía escaso que se contempla en la cartografía de ese organismo, deberán analizarse y valorarse en cuanto a la convergencia de los diferentes procesos activos y a la caracterización del suelo respecto de su intensidad, con el fin de obtener una zonificación cartográfica más precisa de los riesgos, válida para analizar la compatibilidad con la ordenación. Por ello se aconseja que, a la mayor brevedad posible, se realice un estudio geológico del conjunto del área que posibilite determinar los posibles riesgos y establecer a partir de los mismos la futura ordenación, especialmente en relación con los suelos urbanos y urbanizables afectados.

   El estudio geológico tendrá por objetivo identificar la existencia de huecos, la capacidad portante del suelo en superficie, el nivel del agua y su profundidad y, asimismo, la presencia de procesos y materiales solubles en el subsuelo. Este estudio deberá incluir una caracterización geofísica (que permitiese identificar huecos, apoyándose en testificación de sondeos, pero también movimiento de agua en profundidad), una caracterización geomecánica del material (que permitiese conocer las capacidades portantes, resistencias, capacidad y velocidad de disolución en materiales solubles), y una caracterización estructural del terreno, junto con los típicos estudios de riesgos y de detalle geomorfológico.

   En suelo rústico expuesto a estos procesos activos, con carácter general, y atendiendo a la naturaleza de la actividad urbanística (urbanizadora o edificatoria) que se pretenda realizar, se requerirá un estudio geotécnico con carácter previo a la autorización de los proyectos constructivos.

artículo 216. Categorías del suelo rústico.

1. A los efectos del establecimiento de las condiciones de uso y edificación en el suelo rústico se establecen las siguientes categorías de acuerdo con los artículos 108 y 109 de la LOT.2/01:

a **especial protección A (RPA)**, especial protección agropecuaria.
b **especial protección E (RPE)**, especial protección ecológica.
c **especial protección F (RPF)**, especial protección forestal.
d **especial protección I (RPI)**, especial protección de infraestructuras
e **especial protección M (RPM)**, especial protección minera.
f **especial protección P (RPP)**, especial protección paisajística.
g **especial protección R (RPR)**, especial protección de ríos.
h **protección ordinaria O (RPO)**, de protección ordinaria.

2. En todo caso, y con independencia de las categorías de suelo rústico, serán de plena aplicación las restricciones y servidumbres derivadas de las normativas sectoriales de aplicación directa contenidas en el Capítulo 11 del Título III de este Plan General.

   En especial, en el caso de suelos incluidos dentro del deslinde de los Montes de Utilidad Pública (MUP) cuya delimitación aproximada se contiene en el plano PI.9, y en el de todo el resto de suelos se consideren como monte o

CVE-2020-6811

de terreno forestal a los efectos de la legislación sectorial aplicable, los condicionantes de la calificación otorgada no podrán suponer una merma en la gestión del dominio público forestal (usos, aprovechamientos, etc) y se aplicarán en tanto no contradigan la legislación forestal de aplicación o supongan la invasión de competencias del órgano forestal de CANTABRIA, el único competente para la emisión de informes relativos a la pertenencia de terrenos concretos al dominio público forestal.

artículo 217. Condiciones generales de los usos.

1. De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la LOT.2/01, modificada por el artículo noveno de la LOT.3/12, y tras la aprobación definitiva del presente PG.CBZ, en el municipio de CABEZON de la SAL se podrá autorizar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de construcciones y de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, pero únicamente se permitirán estas construcciones en el suelo rústico ordinario, y cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de doscientos metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.

   Las condiciones que deberán cumplir las construcciones que se realicen serán las siguientes:

a Las características de la edificación serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.

b El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de entrada en vigor del presente PG.CBZ.

c Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 114 de la LOT.2/01 tras su modificación por la LOT.3/12 o cambios posteriores.

d El ayuntamiento de CABEZON de la SAL, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 62 de la LOT.2/01, podrá determinar a través de una Ordenanza Municipal las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones a las que se refiere este apartado.

e La parcela mínima para la edificación será:

   e.1. MIL QUINIENTOS (1.500) metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.

   e.2. DOS MIL (2.000) metros cuadrados en el resto de los casos.

f La ocupación máxima de parcela por la edificación será:

   f.1. DIEZ (10) por CIENTO de la superficie bruta, en parcelas de más de dos mil metros cuadrados.

   f.2. DOSCIENTOS(200) metros cuadrados por planta, en parcelas entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados de superficie bruta.

   f.3. QUINCE (15) por CIENTO de la superficie bruta, cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda, el de actividad artesanal o de ocio y turismo rural.

CVE-2020-6811

f.4. En las parcelas ya edificadas, computarán a los efectos del límite de ocupación máximo las edificaciones existentes, las cuales podrán ser ampliadas hasta los límites previstos, adaptando, en su caso, las características de dichas edificaciones preexistentes a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas el apartad a).

f.5 TRESCIENTOS (300) metros cuadrados, como excepción general, en el caso de que la edificación se desarrolle en una sola planta sobre la rasante del terreno (con independencia de la posible edificación en plantas bajo rasante), por cuanto se favorecen así aspectos como la accesibilidad, la compacidad o la minimización del impacto visual y paisajístico

g La distancia mínima de la edificación al lindero será de CINCO (5) metros.

h El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado, será de TRES (3) metros.

2. Estas condiciones se transcriben casi directamente de la legislación autonómica actualmente vigente. Si se produjeran modificaciones posteriores relativas a las disposiciones que afectan a estas cuestiones (DT.9ª y artículo 114), el PG.CBZ las incorporará de forma automática sin que ello constituya un supuesto de revisión ni de modificación puntual, toda vez que la redacción del apartado anterior se hace simplemente a los efectos de simplificación documental.

3. En cada tipo de suelo se establece de forma específica el régimen de usos permitidos, compatibles y prohibidos.

4. La existencia en el término municipal de CABEZON de la SAL de diversas especies protegidas afectadas por el Decreto de CANTABRIA 120/2008, de 4 de diciembre, por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de CANTABRIA, tanto asociadas al medio forestal como al los tramos fluviales, supone que, previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a estas especies, el contenido de detalle de la intervención que se pretende desarrollar deberá remitirse a la Dirección General correspondiente del Gobierno de CANTABRIA que entienda en materia de conservación de la Naturaleza para la emisión del informe correspondiente, acorde con el artículo 39 de la Ley de CANTABRIA 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la Naturaleza de CANTABRIA.

5. Respecto a las exigencias del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción, demolición y excavación, en relación con el tratamiento y depósito de esos materiales inertes, no habiendo sido posible determinar la ubicación dentro del municipio de un espacio donde poder acometer la nueva creación un vertedero apto para ese tipo de residuos, se considera que deberá ser el municipio quien, en desarrollo de sus competencias y en el momento futuro en que surja de forma ineludible la necesidad de abordar la instalación de un vertedero, determinará las características que habrá de tener el mismo en cuanto a cuestiones como la permeabilidad del suelo, su dureza para la excavación (si fuera necesaria), la existencia de simas naturales que puedan rellenarse de forma controlada y donde, con un tratamiento final de revegetación se mantenga un entorno natural adecuado, el tipo de vertido que vaya a ser admitido, la forma de controlar los vertidos, en fin, todas las circunstancias y condiciones que al respecto procedan para que el nuevo vertedero responda correctamente a la legislación vigente en la materia y pueda dar el servicio que ese momento futuro se estuviere

CVE-2020-6811

requiriendo. Todo ello de acuerdo con las condiciones del Anejo I del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

6. En todo caso, el promotor de obras de construcción o urbanización estará sujeto a la legislación contenida en el citado Real Decreto 105/2008 y otra legislación concordante en relación con sus obligaciones al respecto, considerando el Ayuntamiento de CABEZON de la SAL que, en cualquier caso, deberá primarse la reutilización y valorización de los residuos frente a su depósito en vertedero.

7. Respecto a la existencia en el municipio de CABEZON de la SAL de varios Espacios Naturales Protegidos, tanto Lugares de Importancia Comunitaria, (LIC del río Saja) como hábitats que, aún quedando fuera de la Red Natura 2000, deben ser objeto de preservación, como el de los "brezales húmedos atlánticos de zonas templadas con *Erica ciliaris* y *Erica tetralix*" (4020) y el de los "bosques aluviales con *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior*" (91E0), previamente a la realización de cualquier plan o proyecto en los suelos colindantes con estos espacios que pudiera afectar de forma directa o indirecta de forma significativa sobre la integridad el espacio natural protegido o sobre los valores de declaración de estos espacios naturales como protegidos, e independientemente de la clasificación del suelo y del tipo de actuación, se deberá remitir el documento de detalle de la pretendida actuación a la Dirección General correspondiente del Gobierno de CANTABRIA en materia de montes y conservación de la Naturaleza al objeto de valorar su repercusión (que podría ser objeto de evaluación ambiental singularizada) y, en su caso, emitir el correspondiente informe de conformidad con el artículo 35 de la Ley de CANTABRIA 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la Naturaleza de CANTABRIA y las posteriores concordantes que pudieran ser aprobadas.

8. Con la finalidad de evitar la propagación de las especies con potencial invasor presentes en el municipio, especialmente *cortaderia selloana (plumero)* y *reynoutria japonica* (bambú japonés), en todos los trabajos de movimiento de tierras y eliminación de la vegetación, y con el objeto de proteger al máximo de lo posible el término municipal frente a estas especies, se considerará la obligación del seguimiento de las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en CANTABRIA y los métodos de trabajo para la erradicación de las mismas de la Dirección General del Gobierno de CANTABRIA en materia de conservación de la Naturaleza. Además, para evitar nuevos focos de invasión, se deberán revegetar todos los taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto con una mezcla de especies vegetales de la zona que contendrá al menos el tres (3) por ciento de especies arbustivas locales.

artículo 218. División de parcelas.

1. A los efectos del presente Plan General, respecto a las divisiones de parcelas en suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos en contra de lo dispuesto en la LOT.2/01 o en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo en los siguientes casos:

a cuando se trate de concentrar propiedades colindantes, de acuerdo con el artículo 111.1 de la LOT.2/01

b cuando la segregación se produzca por la línea divisoria de clasificaciones urbanísticas, aún cuando el resultado de la segregación sea una parcela,

CVE-2020-6811

matriz o segregada, de superficie inferior a la mínima fijada por el Plan

c cuando se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en esta Ley, y siempre que no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano. A estos efectos, 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.

2. En suelo rústico podrán realizarse segregaciones o divisiones de terrenos cuando tengan por objeto una racionalización de su explotación o sean consecuencia de divisiones por transmisiones "inter-vivos" o "mortis causa" siempre que se mantenga en las fincas resultantes el mismo destino y se respete, en todo caso, la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria.

3. Se considera parcelación urbanística la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando no tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agropecuaria de la tierra.

4. Se entiende que una parcelación es urbanística y, por lo tanto, prohibida en suelo rústico, cuando se dé en ella alguna de las siguientes circunstancias:

a Realizar obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, fuese resultado de un plan de urbanización unitario.

b Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropias para el medio rural o desacordes con los modos tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios del ámbito en que se sitúa.

c Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación distintos de los existentes en la cartografía oficial, o disponer de vías comunes rodadas y asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a DOS (2) metros, independientemente del encintado de acera si lo hubiere.

d Contar las fincas resultantes con servicios de abastecimiento de agua, de energía eléctrica, red de saneamiento o cualesquiera de los servicios de infraestructura resueltos de forma común para el conjunto.

e Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la existencia de una posible utilización urbanística de los terrenos.

f Existir, en proyecto o en construcción, edificaciones aptas para su utilización como viviendas en régimen de propiedad horizontal.

artículo 219. Condiciones generales de la edificación.

1. construcciones permitidas

Con independencia de las limitaciones que se establezcan en cada categoría, sólo se permitirán, de forma excepcional, nuevas edificaciones si están vinculadas a:

a Explotaciones agropecuarias, forestales y análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.

b Actuaciones específicas que quepa justificar en razón de su interés público

CVE-2020-6811

por estar vinculadas a cualquier forma de servicio público o porque sea imprescindible ubicarlas en suelo rústico.

c Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

d en suelo rustico de protección ordinaria, viviendas aisladas de carácter unifamiliar, cuando el planeamiento territorial así lo contemple de forma expresa, en las condiciones fijadas en el artículo 113.2 de la LOT.2/01

2. condiciones de las viviendas

a con carácter general, en aquellas zonas del suelo rústico de especial protección en las que excepcionalmente se permita, se admitirá una vivienda aislada en cada parcela de superficie mínima igual a la fijada en la legislación agraria, Ley de CANTABRIA 4/2000, de 13 de noviembre, de modernización y desarrollo agrario (6.000 metros cuadrados para CABEZON de la SAL), excepto en el caso de viviendas procedentes de la aplicación del criterio de edificación de los suelos urbanos de núcleo tradicional (NR), en los que se estará a la regulación expresa de dicha ordenanza al respecto, siendo estas ordenanzas, en ese caso, de aplicación subsidiaria.

b Las construcciones solamente podrán realizarse en parcelas que deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles, siendo prioritaria el acceso rodado a través de la red de caminos existentes.

c La superficie total construida no excederá de DOSCIENTOS CINCUENTA (250) metros cuadrados, con una altura máxima al alero de SEIS y MEDIO (6,5) metros, de coronación de NUEVE (9) metros, y separaciones a linderos mínimas de DIEZ (10) metros.

d Serán de aplicación todas las condiciones vinculantes en cuanto a formas y materiales definidas en el artículo 289 de las presentes Normas.

e La eliminación de residuos mediante fosa séptica solo será admisible cuando la distancia hasta la red general en servicio sea mayor de 500 metros o se precise atravesar fincas particulares, en caso contrario, deberá hacerse una conexión a la red municipal.

f Así mismo, serán de aplicación, en todo lo que no contradiga al presente articulado, el contenido de los criterios que a tal fin pueda establecer la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA al respecto.

3. explotaciones agropecuarias y de transformación agroganadera

a Las construcciones del tipo almacén, cuadra, henil o almacén de maquinaria agrícola podrán contar con una **edificabilidad** máxima de 0,10 (m2/m2) sobre una parcela mínima igual a la fijada en la legislación agraria, con una separación mínima de TRES (3) metros entre edificaciones en la misma parcela. En el caso de instalaciones de uso productivo vinculado a actividades de transformación de productos agroganaderos, la edificabilidad máxima será de 0,20 (m2/m2) y la altura máxima será de siete (7) metros a la cornisa y DIEZ (10) de altura de coronación

b sus **dimensiones** se ajustarán al tipo de explotación requerida, pero no sobrepasarán unas proporciones de hastial de 1 a 2 entre la altura al alero y el ancho del edificio, mientras que la dimensión de fondo estará en proporción 2 a 3 ó 2 a 5 con la del frente, siendo la altura máxima permitida a la cumbre de 6 metros (artículo 107 de las **NUR.65/10**), recomendándose la división de las necesidades de cobertura en varios edificios más pequeños frente a la opción de uno de volumetría mayor

c su **cubierta** se trazará con unas pendientes comprendidas entre los 15 y los 20 grados sexagesimales desde la altura del alero

d sus **fachadas**, hasta la altura en que se ejecuten, se terminarán de forma

CVE-2020-6811

completa con tratamientos entre los que se desaconseja vivamente la división horizontal de la fachada con distintos acabados y, en el caso de que sea estrictamente necesaria esa división, la altura del zócalo no será superior a un cuarto (1/4) de la altura del elemento de revestimiento principal; se recomienda la ruptura de la linealidad de las largas fachadas mediante la ubicación de elementos verticales (presencia y ritmo al exterior de la estructura de la nave o de las bajantes ordenadas, uso de huecos o de elementos de transparencia verticales para "acortar" la sensación de longitud, disposición de un árbol en el lateral de la nave acortando la excesiva horizontalidad...) y la no utilización dominante de huecos de proporción horizontal

e respetarán las mismas **distancias** a colindantes y frentes de viario que las aplicables a las futuras viviendas, esto es, de diez (10) metros a cualquiera de sus linderos

f en previsión de problemas derivados de olores o ruidos producidos por los animales, las naves agrícolas deberán ubicarse a una distancia mínima de los núcleos rurales y de todas las viviendas ya existentes que cuenten con las licencias y las autorizaciones preceptivas, de trescientos (300) metros si se destinan a la cría y guarda de ganado bovino, equino, ovino, caprino, o conejil, aumentándose esta distancia hasta los quinientos (500) metros para el caso de los cerdos

g la **parcela mínima** para la construcción de una nave agropecuaria será igual a la unidad mínima de cultivo, esto es, en general, a **seis mil (6.000) metros cuadrados**

h la ubicación de la nave no dará lugar a **movimientos de tierras** en los que el desnivel a resolver entre dos esquinas cualesquiera de la construcción sea superior a uno y medio (1,5) metros de altura, salvo que se resuelvan con una solución de escalonamiento interior que permita la máxima adaptación al terreno sin desmontes ni terraplenes aparentes

i respecto a los **materiales** de acabado, se potenciará la utilización del hormigón armado, la madera tratada en autoclave contra la humedad y los acabados no metálicos (al menos, no lacados y sin brillos) como materiales preferentes, mientras que se considerarán materiales inadecuados y, por lo tanto, desaconsejados, los revocos, los chapados metálicos, el ladrillo caravista de cualquier tipo, o el bloque de hormigón en cualquier acabado o color que no sea el gris rugoso para ser visto, así como el fibrocemento en su color natural en las cubiertas

j en lo que se refiere a los **colores**, se considera la idoneidad de los colores grises o la madera (que adquiere con el tiempo también un color gris característico) así como los colores oscuros frente a los claros, pero siempre en los tonos de gris u ocre (arena, no amarillo ni naranja), prohibiéndose de forma expresa cualquier otra gama de colores, especialmente la del verde, así como los ritmos alternos de contraste con colores a lo largo de la fachada; un color oscuro en la cubierta puede favorecer mejor el asentamiento visual del edificio sobre el terreno y el paisaje

k la construcción de una nave agropecuaria deberá acompañarse necesariamente por la **plantación** de, al menos, un árbol autóctono de cierto porte cada tres (3) metros en forma de ángulo recto a lo largo de dos de las fachadas de la nave, y a unos tres metros máximo de separación de ella, protegiendo las visuales y atenuando el impacto de la construcción en su entorno paisajístico

l en el caso de **terrenos en pendiente**, se favorecerá la implantación de las naves con su directriz principal situada ortogonalmente a la línea de máxima pendiente del terreno, con lo que se minimizarán siempre los movimientos de tierras necesarios para su construcción

m Las instalaciones existentes que no cumplan con estas condiciones, no se

CVE-2020-6811

consideraran en situación de fuera de ordenación, pero no se admitirá ampliación alguna

4. aperos de labranza

En suelo rústico de especial protección agrícola o de protección ordinaria será posible la construcción de pequeñas edificaciones de uso agrícola exclusivamente destinadas a la guarda de **aperos de labranza**, con una superficie máxima de SEIS (6) metros cuadrados de superficie construida y TRES y MEDIO (3,5) metros a la cumbrera. Podrán tener la cubierta a una o dos aguas (en este caso centrada en la mitad de la fachada menor) y la altura del alero no será inferior a DOS y MEDIO (2,5) metros desde el nivel del terreno. El material de cobertura será teja cerámica en su color tradicional, mientras que las fachadas serán de piedra o terminadas en revoco pintado. Sólo podrá haber una puerta de acceso con anchura máxima de UN (1) metro y altura máxima de DOS y MEDIO (2,5) metros, y una ventana de dimensión máxima de UNO (1) por UNO (1) metros de ancho por alto, con su dintel situado a una altura máxima de DOS y MEDIO (2,5) metros del suelo

5. vertidos

a Deberán asegurarse las adecuadas condiciones de salubridad en lo referente a la evacuación y vertido de los residuos de todo tipo y estiércoles procedentes de las redes de saneamiento de las edificaciones, bien por la conducción de los mismos hacia la red general de saneamiento, bien por la construcción de las fosas sépticas de características y capacidades necesarias cuando dicha red estuviera a más de QUINIENTOS (500) metros de la parcela sobre la que se actúa.

b De acuerdo con las directrices de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se considera la necesidad de situar uno o varios vertederos para la deposición controlada de residuos inertes, de acuerdo con que, cumpliendo lo establecido en el Anejo I del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, sirvan para la deposición controlada de ese tipo de residuos, procedentes del movimiento de tierras en obras y también los procedentes del sector constructivo, tanto en los referente a escombros como a materiales de construcción

6. cierres

Respecto a los cierres de las parcelas en el suelo rústico cualquiera de las categorías contempladas por este Plan General, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

a Los cierres, salvo prescripción más restrictiva de la legislación de carreteras, y de acuerdo con el artículo 114.6 de la LOT.2/01, se situarán a una distancia mínima de TRES (3) metros del límite exterior de la calzada de la vía a que den frente, debiendo los propietarios acondicionar y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente en el caso de su sustitución.

b No obstante lo anterior, se aconseja que no se cierren las fincas o que, en su defecto, se mantengan o restituyan los cierres existentes siempre que sean acordes con los criterios de materiales que a continuación se señalan.

c Los cierres no tendrán una altura mayor de UN (1) metro y se realizarán exclusivamente con mampostería irregular del tipo de piedra local (en seco o con mortero o barro) o con estacados o empalizadas a de madera (sin barnizar), así como cierres vegetales. Se consideran expresamente prohibidos los cierres con estacados de hormigón o metálicos y las mallas metálicas, excepto las de alambre sencillo lineales o en recuadros de dimensiones superiores a DIEZ (10) centímetros de lado.

CVE-2020-6811

7. invernaderos

a En los suelos en los que se autorice la implantación de invernaderos, cuando ésta tenga lugar sobre parcela libre de edificación, se requerirá una superficie mínima de TRES MIL (3.000) metros cuadrados, con una ocupación máxima del 30%, y separaciones a colindantes superiores a diez (10) metros.

b Cuando el nuevo invernadero se produzca como anexo a usos ya existentes dentro de la parcela, el parámetro de ocupación antes señalado se aplicará sobre la parcela neta no agotada por la edificación preexistente.

8. Situaciones de fuera de ordenación

a a los efectos del artículo 113.1 de la LOT.2/01, y de forma expresa, el presente Plan General considera que, del conjunto de las edificaciones construidas con anterioridad a su aprobación definitiva en suelos ahora clasificados como rústicos y que no cumplan con las condiciones en él establecidas, sólo estarán en situación urbanística de fuera de ordenación aquellas expresamente señaladas como tales en la cartografía del Plan, considerándose las demás asimilables a la situación de la ordenanza de ordenación consolidada del suelo urbano, en cuanto que no se plantea situación alguna de irregularidad respecto al Plan General ni en cuanto a la ordenación y ni en cuanto a la ordenanza, especialmente en lo que se refiere a la incidencia de las distancias a colindantes o al viario rural.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 2. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION AGROPECUARIA, tipo A (RPA)

artículo 220. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPA**, en orden a la protección de sus valores agrícolas y la preservación de su importancia agropecuaria frente a otro tipo de valores.

2. Se incluyen de forma expresa en esta categoría aquellos ámbitos afectados por las técnicas de la Concentración Parcelaria, de acuerdo con la Ley de CANTABRIA 4/1990, de 23 de marzo, sobre Concentración Parcelaria, Conservación de Obras, Unidades Mínimas de Cultivo y Fomento de Explotaciones Rentables, de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y de la Ley 4/2000, de 13 de noviembre, de Modernización y Desarrollo Agrario, cuya incompatibilidad con el desarrollo urbanístico sea manifiesta y así se señale en la documentación específica de forma gráfica.

artículo 221. Condiciones de uso y edificación.

1. Las edificaciones permitidas para el suelo rústico **RPA**, son las definidas en el art. 205.1.a y b con las condiciones fijadas en el mismo artículo 205.

2. Para esta categoría de suelo rústico **RPA** se consideran los siguientes usos:

a **Permitidos**: todos aquellos permitidos genéricamente en el suelo rústico y, en concreto:
- a.1 Producción agrícola en todo tipo de cultivos
- a.2 Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado
- a.3 Transformación de productos agroganaderos
- a.4 Caza y captura de animales.
- a.5 Repoblación cinegética.
- a.6 Explotaciones forestales y selvicultura.
- a.7 Plantaciones de arbolado de especies autóctonas.
- a.8 Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
- a.9. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.
- a.10. Cría y tenencia de animales domésticos de renta de acuerdo con la definición del artículo 23 de la Ley de CANTABRIA 3/1992, de 18 de marzo, de protección de los animales.

b **Compatibles**: se consideran los siguientes:
- b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
- b.2. Vivienda familiar, aunque sólo en el caso de personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación de la finca (agrícola, ganadera, forestal u otras análogas) en que quiera construirse.

c **Prohibidos**: todos los demás y, expresamente, el de vertedero de inertes.

2. En todo caso, se considera la preservación de todas las superficies de vegetación autóctona existentes sobre el suelo rústico **RPA** como una protección prioritaria frente a los propios usos agropecuarios.

CVE-2020-6811

CAPITULO 3. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION ECOLOGICA, tipo E (RPE)

artículo 222. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPE**, en orden a la protección y mejora de las condiciones del medio natural vinculado a ámbitos en los que el bosque constituye el elemento definidor del medio con especies forestales consideradas como autóctonas, a los efectos de su protección, conservación y fomento como elementos de gran interés ambiental y por su función como mantenedores del ecosistema.

2. Será de aplicación plena lo contenido en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, (modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, y por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y en el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, de Montes, como normativa estatal, así como en la Ley de CANTABRIA 6/1984, de 29 de octubre, sobre protección y fomento de las especies forestales autóctonas, y en su reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 82/1985, de 29 de noviembre. En aquello que le afecte, serán también aplicables la Ley de CANTABRIA 5/1990, de 26 de marzo, de pastos en montes de CANTABRIA, la Ley de CANTABRIA 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la naturaleza y la Ley de CANTABRIA 12/2006, de 17 de julio, de caza, y la Ley de CANTABRIA 3/2007, de 4 de abril, de pesca en aguas continentales. Será de observancia plena también la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

artículo 223. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo rústico **RPE** se consideran los siguientes usos:

a **Permitidos**:
- a.1. Pasto a diente de ganado.
- a.2. Caza y captura de animales.
- a.3. Repoblación cinegética.
- a.4. Pesca y acuicultura.
- a.5. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
- a.6. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.

b **Compatibles**:
- b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
- b.2. Los extractivos y mineros sobre los que haya recaído, de forma previa, autorización expresa de explotación concedida por el organismo actuante en la materia de acuerdo con los criterios de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, así como en el Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el régimen de la Minería
- b.3. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.

c **Prohibidos**: todos los demás.

2. Si los terrenos clasificados como **RPE** se encontrasen incluidos dentro de los Montes de Utilidad Pública indicados en el artículo 224.3 de este Normativa o respondieran a la definición que de monte o terreno forestal se contiene en la LM.43/03, los usos posibles en ellos se ajustarán a lo establecido en el artículo 225 en relación con la competencia sobre su ordenación y gestión del órgano de montes (forestal) del Gobierno de CANTABRIA.

CVE-2020-6811

CAPITULO 4. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION FORESTAL, tipo F (RPF)

artículo 224. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPF**, en orden a la protección y mejora de las condiciones del medio natural vinculado a los montes, y principalmente en el sentido que para ellos se define en la legislación que les es propia, esto es, espacios con especies forestales de distinto tipo y con distintas funciones (artículo 5 de la LM.43/03).

2. Será de aplicación plena lo contenido en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, (modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, y por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y en el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, de Montes, como normativa estatal, así como en la Ley de CANTABRIA 6/1984, de 29 de octubre, sobre protección y fomento de las especies forestales autóctonas, y en su reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 82/1985, de 29 de noviembre. En aquello que le afecte, serán también aplicables la Ley de CANTABRIA 5/1990, de 26 de marzo, de pastos en montes de CANTABRIA, la Ley de CANTABRIA 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la naturaleza y la Ley de CANTABRIA 12/2006, de 17 de julio, de caza, y la Ley de CANTABRIA 3/2007, de 4 de abril, de pesca en aguas continentales. Será de observancia plena también la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

3. El concepto de monte abarca tanto a los de titularidad privada como a los de pública y, en el municipio de CABEZON de la SAL, los Montes de Utilidad Pública (MUP) actualmente catalogados son los siguientes:
   1 La Robleda, Palmiano, Rabia, Rebustio, La Raigada y Rupereda
   2 Cabezón (que incluye el Monumento Natural de las Sequoias)
   3 Carrejo
   4 Basniada y Sierra Tocial
   5 Periedo, Rulaila y La Bardalosa
   6 Mazuco y Tocial

artículo 225. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo rústico **RPF** se consideran como usos posibles sólo lo que estén de acuerdo con la legislación sectorial de montes, cuya aplicación procederá en función de la competencia que, en cuanto a la regulación de usos forestales en terrenos con la condición de monte o de suelo forestal, recae en la correspondiente Dirección General del Gobierno de CANTABRIA.

2. En todo caso, se considera la preservación de las superficies de vegetación autóctona existentes sobre el suelo rústico **RPF** como protección prioritaria frente a los propios usos forestales de explotación, si bien será la preceptiva ordenación de usos forestales por el órgano de montes del Gobierno de CANTABRIA la que determine las directrices en cuanto aprovechamientos y usos, así como en cuanto a cuestiones relacionadas con los incendios y la sanidad forestal, entre otras.

3. En materia de distancias será de aplicación plena el Decreto 2661/1967, de 19 de octubre, por el que se aprueban las ordenanzas a las que han de someterse las plantaciones forestales en cuanto a la distancia que han de respetar con las fincas colindantes, donde respecto a los cultivos agrícolas se establecen, al menos, las siguientes:

CVE-2020-6811

a coníferas y resinosas: TRES (3) metros
b frondosas: CUATRO (4) metros
c eucaliptos: CINCO (5) metros

4. El Código Técnico de la Edificación, igualmente, establece en su apartado de seguridad en caso de incendio (CTE.DB.SI), y sólo para edificaciones posteriores a su entrada en vigor, la delimitación de una franja de separación entre la zona forestal y la edificada de VEINTICINCO(25) metros de anchura libre de arbustos o vegetación, que viene a refrendar con rango estatal lo que la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, ya promovía en su artículo 44.3 al señalar que "las comunidades autónomas regularán en montes y áreas colindantes el ejercicio de todas aquellas actividades que puedan dar lugar a riesgo de incendio, y establecerán normas de seguridad aplicables a las urbanizaciones, otras edificaciones, obras, instalaciones eléctricas e infraestructuras de transporte en terrenos forestales y sus inmediaciones, que puedan implicar peligro de incendios o ser afectadas por estos".

5. En relación con el suelo **RPF**, tanto privado como público, de acuerdo con lo contenido en la LM.43/03, no estarán sometidos a la condición general de licencia municipal de obras, aunque sí a la autorización del órgano de montes (forestal) del Gobierno de CANTABRIA, los siguientes actos que se realicen sobre ellos:
a corta de vegetación arbórea o arbustiva en terreno forestal
b movimientos de tierra vinculados a la apertura, mejora o mantenimiento de vías de saca o desembosque de productos con aprovechamiento forestal
c apertura y mantenimiento de caminos forestales por parte del órgano de montes del Gobierno de CANTABRIA en el ámbito de la gestión forestal y de la prevención, detección y extinción de incendios forestales
d cierres de malla cinegética o ganadera de carácter temporal destinados a la protección de repoblaciones o manejo ganado en este tipo de suelos
e otras actividades estrictamente relacionadas con los aprovechamientos forestales

6. Serán compatibles los usos ganadero de pasto y pastoreo, así como los de la agricultura tradicional sin elementos de afección al paisaje.

7. Se autoriza la permanencia de todas las instalaciones y explotaciones agropecuarias preexistentes, si bien la posible construcción futura de nuevas construcciones deberá someterse estrictamente a las posibilidades que al respecto permita la legislación forestal de CANTABRIA.

CVE-2020-6811

CAPITULO 5. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION de INFRAESTRUCTURAS, tipo I (RPI)

artículo 226. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPI**, en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. En función de los distintos tipos de dominio público en el municipio, se establecen las siguientes categorías para este suelo rústico **RPI**:

a **carreteras**: en atención a la protección de los viales de distinto tipo afectados ya por la Ley 37/2015, de 29 de setiembre, de Carreteras, y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de setiembre, por el que se aprueba el reglamento General de Carreteras, ya por la Ley de CANTABRIA 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de CANTABRIA.

b **ferrocarril:** en atención a la protección de los bienes del dominio público afectos al servicio público ferroviario (pasillos, playas de maniobras y otros) en virtud de lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de setiembre, del sector ferroviario, y en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento, con modificaciones introducidas en el Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general, en todo lo que estos no se opongan a la LSF.38/15.

artículo 227. Condiciones de uso en suelo RPI de carreteras.

1. Para esta categoría de suelo rústico **RPI** se consideran los siguientes usos en función del carácter del dominio público objeto de afección y siempre sujetos a los permisos y autorizaciones que sean preceptivos en función de la legislación aplicable y, especialmente, en el supuesto del artículo 216.2 respecto a los montes y terrenos forestales:

a **Permitidos**:

a.1. Producción agrícola en todo tipo de cultivos.
a.2. Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado.
a.3. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
a.4. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.

b **Compatibles**:

b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
b.2. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
b.3. Mantenimiento de servicios públicos e infraestructuras, instalaciones al servicio del transporte, del tránsito de mercancías y del automóvil (talleres, áreas de servicio), y mantenimiento de las carreteras.
b.4. Vertedero para la deposición controlada de residuos inertes, de acuerdo con el Anejo I del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

c **Prohibidos**: todos los demás.

artículo 228. Condiciones de uso en suelo RPI de ferrocarriles.

1. Para esta categoría de suelo rústico RPI se consideran los siguientes usos en función del carácter del dominio público objeto de afección y siempre sujetos a los permisos y autorizaciones que sean preceptivos en función de la legislación aplicable y, especialmente, en el supuesto del artículo 216.2

CVE-2020-6811

respecto a los montes y terrenos forestales:

a **Permitidos**:
- a.1. Producción agrícola en todo tipo de cultivos.
- a.2. Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado.
- a.3. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
- a.4. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.

b **Compatibles**:
- b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
- b.2. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
- b.3. Mantenimiento de los servicios públicos e infraestructuras vinculadas al pasillo ferroviario y sus instalaciones anejas.

c **Prohibidos**: todos los demás.

CVE-2020-6811

CAPITULO 6. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION MINERA, tipo M (RPM)

artículo 229. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPM**, en orden a la protección y a la posibilidad de puesta en uso de los mismos para el aprovechamiento de los yacimientos minerales de origen natural y demás recursos ecológicos de los suelos incluidos en esta categoría.

1. Será de aplicación plena lo contenido en la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, modificada parcialmente por la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, así como en el Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el régimen de la Minería, así como el Real Decreto 294/2016, de 15 de julio, por el que se establece el procedimiento para la gestión de los derechos mineros y de los derechos del dominio público de hidrocarburos afectados por el cambio del sistema geodésico de referencia.

artículo 230. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo rústico **RPM** se consideran los siguientes usos con la consideración especial del supuesto del artículo 216.2 respecto a los montes y terrenos forestales:

a **Permitidos**:
- a.1. Extracción minera a cielo abierto.
- a.2. Repoblación cinegética.
- a.3. Caza y captura de animales.
- a.4. Plantaciones de arbolado de especies autóctonas.
- a.5. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
- a.6. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.

b **Compatibles**:
- b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
- b.2. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
- b.3. Vertedero para la deposición controlada de residuos inertes, de acuerdo con el Anejo I del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, modificado por la Orden AAA/661/2013, de 18 de abril.

c **Prohibidos**: todos los demás.

2. En todo caso, se considera la preservación de todas las superficies de vegetación autóctona existentes sobre el suelo rústico **RPM** como una protección prioritaria frente a los propios usos extractivos o mineros.

CVE-2020-6811

CAPITULO 7. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION del PAISAJE, tipo P (RPP)

artículo 231. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPP**, en orden a la protección de los mismos por sus valores paisajísticos en cuanto a la falta de alteración de los mismos, la conservación de valores naturales, la calidad visual de su percepción y de la perspectiva, y los valores medioambientales del medio natural en el que se ubican.

2. En ausencia de una ley del paisaje ni estatal ni autonómica, se considera que, a los efectos de este Plan General, el Convenio Europeo del Paisaje, hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000, y vigente en ESPAÑA desde el 1 de marzo de 2008 tras la aprobación del Instrumento de su ratificación, es el documento legislativo de referencia en esta materia del paisaje, más allá de cuantos instrumentos o normas posteriores puedan aprobarse durante el período de vigencia de este Plan.

artículo 232. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo rústico **RPP** se consideran los siguientes usos con la consideración especial del supuesto del artículo 216.2 respecto a los montes y terrenos forestales:

a **Permitidos**:
- a.1. Plantaciones de arbolado de especies autóctonas.
- a.2. Pesca y acuicultura.
- a.3. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
- a.4. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.
- a.5. Ganadero de pasto y pastoreo, y agricultura tradicional sin elementos de afección al paisaje (*)

b **Compatibles**:
- b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.

c) **Prohibidos**: todos los demás.

(*) se autoriza la permanencia de todas las instalaciones y explotaciones agropecuarias preexistentes así como la posibilidad de su ampliación hasta un máximo del veinticinco (25) por ciento más de la edificación existente y nunca por encima de un cuarenta (40) por ciento total de la ocupación de la parcela neta (siguiendo los trámites preceptivos en cuanto a la obtención de autorizaciones y licencias), mientras que la edificación *ex-novo* de edificaciones destinadas a estos usos deberá ajustarse a lo que la legislación paisajística pueda llegar a determinar al respecto, así como también el planeamiento territorial y especial que le pudiera ser de aplicación

CVE-2020-6811

CAPITULO 8. SUELO RUSTICO de ESPECIAL PROTECCION de RIOS, tipo R (RPR)

artículo 233. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPR**, en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de los cauces fluviales y sus ámbitos de afección inmediatos como corredores biológicos que reúnen rasgos culturales, económicos, paisajísticos y ambientales que sirven para configurarles como elementos unitarios y singulares dentro del territorio, con afecciones propias, como los riesgos de inundabilidad.

2. Será de aplicación lo contenido en la legislación para la protección del dominio público hidráulico contenida en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como el Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el anterior, quedando afectadas también algunas zonas limítrofes en previsión de la creación de parques fluviales o de zonas de afección inmediata a los propios cauces. Son también de aplicación el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el RD.849/86, en lo que afecta, por ejemplo, a las nuevas definiciones sobre servidumbres y zonas inundables, y el Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica del Cantábrico Occidental.

3. Este ámbito se encuentra plenamente afectado, además, por la normativa de la Red Ecológica Europea denominada NATURA 2000, y repercute sobre los distintos hábitats de interés comunitario así como sobre los espacios naturales protegidos constituidos por el Lugar de Interés Comunitario (LIC) del río SAJA, y por el Monumento Natural declarado de las sequoias del monte CABEZON.

artículo 234. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo rústico **RPR** se consideran los siguientes usos en función del carácter del objeto de afección y siempre sujetos a los permisos y autorizaciones que sean preceptivos en función de la legislación aplicable y, especialmente, en el supuesto del artículo 216.2 respecto a los montes y terrenos forestales:

a **Permitidos**:
- a.1. Producción agrícola en todo tipo de cultivos.
- a.2. Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado.
- a.3. Repoblación cinegética.
- a.4. Plantaciones de arbolado de especies autóctonas.
- a.5. Pesca y acuicultura.
- a.6. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
- a.7. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.

b **Compatibles**:
- b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
- b.2. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
- b.3. Mantenimiento de los servicios públicos e infraestructuras vinculadas a los propios cauces fluviales y sus instalaciones anejas.

c **Prohibidos**: todos los demás.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

2. En todo caso, se considera la preservación de todas las superficies de vegetación autóctona existentes sobre el suelo rústico **RPR** como una protección prioritaria frente a las limitaciones de la protección fluvial.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 9. SUELO RUSTICO de PROTECCION ORDINARIA (RPO)

artículo 235. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por el presente Plan General, y grafiados en sus Planos de Ordenación con las siglas **RPO**, en orden al mantenimiento en ellos de las características propias del medio rural no urbanizado y a su preservación de los procesos de urbanización propios del medio urbano.

artículo 236. Condiciones de uso y edificación.

1. Las edificaciones permitidas en el suelo rústico **RPO**, son las señaladas en el artículo 217 con las condiciones fijadas en el artículo 219.

2. Para esta categoría de suelo rústico **RPO** se consideran los siguientes usos:

a **Permitidos**:
- a.1. Producción agrícola en todo tipo de cultivos.
- a.2. Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado.
- a.3. Explotaciones forestales y selvicultura.
- a.4. Plantaciones de arbolado de especies autóctonas.
- a.5. Pesca y acuicultura.
- a.6. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
- a.7. Obras de renovación y reforma en las construcciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que se mantenga su carácter arquitectónico original y no se produzcan cambios de uso.
- a.8. Preservación de la vegetación autóctona reforzada con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras.
- a.9. Cría y tenencia de animales domésticos de renta de acuerdo con la definición del artículo 23 de la Ley de CANTABRIA 3/1992, de 18 de marzo, de protección de los animales.

b **Compatibles**:
- b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
- b.2. Vivienda familiar, tanto en el caso de personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la explotación de la finca (agrícola, ganadera, forestal u otras análogas) en que quiera construirse como en el de vivienda aislada no vinculada en los supuestos de los artículos 113 a 116 de la LOT.2/01.
- b.3. Vivienda familiar de acuerdo con los contenidos del Plan Regional de Ordenación del Territorio descrito en los artículos 11 a 18 de la LOT.2/01, y en las condiciones establecidas en la propia LOT.2/01.
- b.4. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
- b.5. Mantenimiento de los servicios públicos y de las infraestructuras, e instalaciones al servicio de las carreteras.
- b.6. Mantenimiento y aumento parcial de las edificaciones industriales o comerciales existentes en un máximo del veinte (20) por ciento de su ocupación y superficie actual, condicionado a la disposición de mayores medidas correctoras del impacto ambiental de la actividad, y según la tramitación de los artículos 115 y 116 de la LOT.2/01.
- b.7. Vertedero para la deposición controlada de residuos inertes, de acuerdo con el Anejo I del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

c **Prohibidos**: todos los demás.

CVE-2020-6811

TITULO VIII. REGIMEN del SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 237. Definición.

1. Constituyen el suelo urbanizable del municipio de CABEZON de la SAL los terrenos así clasificados por el presente Plan General, de acuerdo con el artículo 103 de la LOT.2/01, por considerarlos motivadamente como los que pueden ser objeto de transformación por ser los suelos precisos e idóneos para atender las necesidades de la transformación urbanística.

2. A los efectos de su calificación, los suelos urbanizables se podrán incluir en las categorías siguientes:

a **urbanizable delimitado**: aquellos terrenos que el Plan General así defina por considerar, de forma motivada, que su urbanización es prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional, definiéndose sobre ellos las condiciones concretas de ejecución y su división en uno o varios sectores.

b **urbanizable residual**: los restantes terrenos clasificados como urbanizables y no incluidos en la categoría anterior, y que podrán desarrollarse en el caso del uso residencial una vez agotado mayoritariamente el suelo urbanizable delimitado.

2. El presente PG.CBZ no clasifica suelo urbanizable residual en el momento de su aprobación definitiva, si bien, en su desarrollo futuro podría llegar a darse el caso de modificaciones puntuales que clasificasen este tipo de suelo, debiendo incorporarse en ese momento al PG.CBZ todo el contenido normativo referente al mismo.

3. La delimitación precisa del suelo urbanizable se contiene en los Planos de Ordenación.

artículo 238. Régimen urbanístico.

1. La aprobación del planeamiento general y del planeamiento parcial de desarrollo para las distintas zonas del suelo urbanizable determina el deber de los propietarios de incorporarse a los procesos urbanizadores y edificatorios en los plazos y condiciones previstos por la legislación urbanística aplicable.

2. El desarrollo del suelo urbanizable se efectuará una vez formuladas, aprobadas (y publicadas dichas aprobaciones en el BOC) las figuras de planeamiento, gestión o ejecución necesarias, a saber, Plan Parcial, delimitación de sectores o ámbitos de actuación de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Plan, Proyectos de Compensación o Reparcelación, y Proyectos de Urbanización y de Ejecución de las construcciones, de acuerdo con las disposiciones de este Plan que puedan afectarle.

3. La documentación gráfica del presente Plan General contiene planos denominados PO-12. Procesos Activos, resultado de plasmar la información que ha podido conocerse del Instituto Geológico Minero de ESPAÑA respecto a sus mapas de procesos geológicos activos en el municipio de CABEZON de la SAL.

   Las zonas afectadas por procesos de disolución y subsidencia, erosión vertical, abanico pluvial, así como, incluso, por procesos de halocinesis, aún

CVE-2020-6811

dentro del nivel de precisión todavía escaso que se contempla en la cartografía de ese organismo, deberán analizarse y valorarse en cuanto a la convergencia de los diferentes procesos activos y a la caracterización del suelo respecto de su intensidad, con el fin de obtener una zonificación cartográfica más precisa de los riesgos, válida para analizar la compatibilidad con la ordenación. Por ello se aconseja que, a la mayor brevedad posible, se realice un estudio geológico del conjunto del área que posibilite determinar los posibles riesgos y establecer a partir de los mismos la futura ordenación, especialmente en relación con los suelos urbanos y urbanizables afectados.

El estudio geológico tendrá por objetivo identificar la existencia de huecos, la capacidad portante del suelo en superficie, el nivel del agua y su profundidad y, asimismo, la presencia de procesos y materiales solubles en el subsuelo. Este estudio deberá incluir una caracterización geofísica (que permitiese identificar huecos, apoyándose en testificación de sondeos, pero también movimiento de agua en profundidad), una caracterización geomecánica del material (que permitiese conocer las capacidades portantes, resistencias, capacidad y velocidad de disolución en materiales solubles), y una caracterización estructural del terreno, junto con los típicos estudios de riesgos y de detalle geomorfológico.

En suelo urbanizable expuesto a estos procesos activos, en concreto en los sectores de suelo urbanizable productivo de la zona de Las NAVAS (del SUP.1 al SUP.6) y en el residencial SUP.7 (SALINAS), se considera que en la actualidad no existen los suficientes elementos para un pronunciamiento ambiental y, por ello, previamente a la aprobación de la ordenación parcial de esos ámbitos deberá elaborarse un estudio geológico que permita identificar los riesgos que les afectan así como su viabilidad, para una más adecuada ordenación que será la que se plasme en los planes parciales. Las actuaciones de urbanización y edificación que se verifiquen en esos sectores deberán acompañarse de un estudio geotécnico.

artículo 239. Deberes legales de los promotores.

1. La ejecución efectiva del Plan General implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a su ejecución material

b ceder gratuitamente al municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y otras dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión

c costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales exteriores a la actuación

d ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al QUINCE (15) por ciento del aprovechamiento medio del sector o sectores que constituyan el ámbito de equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación

e edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca la legislación aplicable y el presente Plan General

CVE-2020-6811

artículo 240. Facultades urbanísticas de la propiedad.

1. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo se concreta en los siguientes derechos:

a derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos mientras no se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación o que el Plan no haya adelantado las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial. En este caso, el régimen será el del suelo rústico de protección ordinaria excepto en cuanto a construcción de viviendas unifamiliares, que sí serán posibles en el suelo urbanizable residual

b derecho a promover la transformación de sus terrenos instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo o proponiendo por sí mismos un Plan Parcial de iniciativa particular

c excepcionalmente, y en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial que permita la urbanización, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional que no estén prohibidos por la LOT.2/01, la legislación sectorial aplicable o este mismo Plan General; usos que cesarán y obras que serán demolidas sin indemnización si el Ayuntamiento así lo acuerda. En todo caso, esta autorización en esas condiciones, aceptadas por el propietario, se regirá por el procedimiento propio de las licencias y se hará constar en el Registro de la Propiedad

artículo 241. Sectores en el suelo urbanizable.

1. A los efectos del establecimiento de las condiciones que regirán los distintos ámbitos del suelo urbanizable se establecen las siguientes clases:

a **Residencial**. Incluye los suelos urbanizables cuyo uso característico es el residencial, y que se relacionan en el cuadro adjunto al presente Título VIII.

b **Industrial**. Incluye los suelos urbanizables cuyo uso característico es el productivo, y que se relacionan en el cuadro adjunto al presente Título VIII.

2. Las condiciones que regirán los distintos ámbitos del suelo urbanizable se fijan en las fichas de Sectores que se contienen en el Cuadro de Superficies y Sectores anejo a la Memoria Urbanística de este Plan General.

artículo 242. Delimitación de sectores.

1. A los efectos del artículo 104 de la LOT.2/01, el presente Plan General establece una diferenciación dentro de los suelos urbanizables en los siguientes términos:

a Se consideran como suelo urbanizable **delimitado** todos los ámbitos definidos por el Plan, estableciendo en ellos la definición precisa de los Planes Parciales que habrán de desarrollarse.

b Se considera como suelo urbanizable **residual** todo los ámbitos que puedan generarse en función de las modificaciones de planeamiento que puedan producirse en el desarrollo de la vida del presente planeamiento.

CVE-2020-6811

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

artículo 243. Suelo urbanizable delimitado.

1. El presente Plan General define como suelo urbanizable delimitado de nueva creación aquellos ámbitos que, estando clasificados como suelo urbanizable, se consideran precisos e idóneos para su incorporación prioritaria al proceso urbanizador de crecimiento de la ciudad.

2. Las determinaciones de este Plan General para los distintos ámbitos del suelo urbanizable delimitado de nueva creación se desarrollarán mediante la redacción y aprobación de los correspondientes Planes Parciales.

3. Los Planes Parciales se ajustarán a lo establecido en el Título II del presente Plan General y a lo contenido en los artículos 53 a 58 de la LOT.2/01, y desarrollarán un único ámbito del suelo urbanizable delimitado o, cuando menos, el ámbito mínimo que este Plan General establezca para su posible desarrollo, debiendo contener la asignación de usos pormenorizados e intensidades edificatorias, la delimitación de unidades de actuación en que se dividirá el ámbito, la fijación de las tipologías y densidades máximas, el aprovechamiento medio del ámbito, y señalando también el sistema de actuación correspondiente para cada una y las reservas de terreno para dotaciones.

4. En los Planos de Ordenación cada ámbito de este tipo de suelo se identificará mediante las letras **SU** (Suelo Urbanizable) seguidas de una letra (**SUR** de residencial o **SUP** de productivo) y de un número que designará su referencia dentro del conjunto de los suelos como él clasificados.

5. El presente Plan General define también cuatro ámbitos de suelo urbanizable delimitado ya en ejecución que identifica mediante las letras **SUE** seguidas de un número que designará su referencia dentro del conjunto de los suelos como él clasificados, y que corresponden a terrenos procedentes de Planes Parciales ya desarrollados parcialmente sobre los que se proponen ciertas modificaciones en cuanto a la ordenación pero que se refieren básicamente a suelos en desarrollo a partir de planeamientos anteriores.

6. A los efectos del artículo 48.1.g de la LOT.2/01, el presente Plan General delimita como **sector de urbanización prioritaria** en el suelo urbanizable delimitado el sector **SUR.5**, y contiene la caracterzación de todos en el listado de **usos, tipologías características y aprovechamientos medios en el suelo urbanizable** que se acompaña como anejo final del presente CAPITULO 2.

artículo 244. Regulación del suelo urbanizable de nueva creación.

1. El presente Plan General regula este tipo de suelos mediante la remisión a la figura de planeamiento parcial preceptiva para cada ámbito, y la relación completa de los mismos se contiene en el cuadro adjunto al presente Título VIII.

2. Los ámbitos del suelo urbanizable delimitado de nueva creación se regulan desde este Plan General mediante su consideración como un Sector y se regirán por las determinaciones y por las condiciones generales de las obras, de la edificación y de los usos establecidas por este Plan General, y por las especificaciones concretas recogidas en las fichas correspondientes a los Sectores que se incluyen como en el tomo 1 del

CVE-2020-6811

presente Plan General y que se consideran vinculantes a todos los efectos, excepto en lo que expresamente establezcan como indicativo.

artículo 245. Asignación de usos.

1. A los efectos de la asignación de usos y tipologías edificatorias obligatoria dentro de las determinaciones de los Planes Parciales en función de lo contenido en el artículo 55 de la LOT.2/01, este Plan General establece los usos globales para cada ámbito calificado que se relacionan en el cuadro adjunto al presente Título VIII.

2. La asignación pormenorizada de usos y las condiciones de cada uno deberán ajustarse a lo establecido en el Título IV de este Plan General.

artículo 246. Asignación de tipologías.

1. A los efectos de la asignación de usos y tipologías edificatorias obligatoria dentro de las determinaciones de los Planes Parciales en función de lo contenido en el artículo 55 de la LOT.2/01, este Plan General establece las tipologías para cada ámbito calificado que se relacionan en el cuadro adjunto al presente Título VIII.

2. La asignación pormenorizada de las condiciones de cada una deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a **edificación aislada**: corresponde a la edificación en bloque de vivienda colectiva (identificable con las características de la zona de edificación abierta del suelo urbano) o en vivienda unifamiliar (identificable con las características de la zona de edificación unifamiliar del suelo urbano), cuya morfología se plasma en ordenaciones caracterizadas por los espacios libres restantes de las zonas construidas. Las fachadas de las edificaciones no se alinean a viario como norma general y la calle pierde preponderancia como elemento de configuración del espacio.

b **edificación en polígono**: corresponde a una ordenación de nave industrial de distinto tamaño (identificable con las características de la zona productiva del suelo urbano) sobre una red viaria mallada de dimensiones suficientes para la maniobra y circulación de vehículos articulados creando manzanas de tamaño medio y grande que puedan facilitar la agregación de parcelas, con soluciones adecuadas de estacionamiento en las mismas parcelas o en el diseño del viario.

artículo 247. Aprovechamiento medio.

1. El suelo urbanizable delimitado de nueva creación se ha dividido por el presente Plan General en varios Ámbitos de Equidistribución (**AE**) en los que se incluyen sectores homogéneos en función de sus características tipológicas y de situación en el municipio para el desarrollo futuro de los distintos ámbitos que en cada sector se incluyen. Cada **AE** constituye en sí mismo un ámbito cerrado para la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios de los terrenos incluidos o adscritos a él, habiéndose calculado en la Memoria del presente Plan General el aprovechamiento medio correspondiente a cada uno.

2. La relación exhaustiva de los sectores incluidos en cada ámbito de equidistribución (**AE**) se contiene en el cuadro adjunto como Anejo a la Memoria Urbanística del Plan como Cuadro de Superficies y Sectores.

artículo 248. Regulación del suelo urbanizable en ejecución.

1. El presente Plan General regula este tipo de suelos mediante la remisión a la figura de planeamiento parcial preceptiva para cada sector.

CVE-2020-6811

2. Los sectores del suelo urbanizable delimitado en ejecución se regulan desde este Plan General mediante su consideración como un Sector y se regirán por las determinaciones y por las condiciones generales de las obras, de la edificación y de los usos establecidas por este Plan General, y por las especificaciones concretas recogidas en las fichas correspondientes a los Sectores que se incluyen en el presente Plan General y que se consideran vinculantes a todos los efectos, excepto en lo que expresamente establezcan como indicativo.

3. A los efectos de la asignación de usos y tipologías edificatorias obligatoria dentro de las determinaciones de los Planes Parciales en función de lo contenido en el artículo 55 de la LOT.2/01, en este Plan General se estará a lo establecido expresamente en la ficha individualizada de cada suelo urbanizable.

artículo 249. Reservas de suelo para equipamientos.

1. Los Planes Parciales establecerán las reservas se suelo necesarias para dotaciones y espacios libres públicos de acuerdo con los módulos que se especifican en la LOT 2/01 de Cantabria así como en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de acuerdo con las siguientes limitaciones:

a Las reservas de suelo para centros docentes deberán agruparse según los módulos necesarios para instalar unidades escolares completas de acuerdo con las dimensiones establecidas en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo y demás legislación complementaria.

b Las calificaciones de uso de espacios libres y dotacional que, en su caso, establezcan estas Normas en las fichas correspondientes a cada Sector deberán respetarse, con la consideración vinculante o indicativa que en cada ficha se determine, aún cuando se superen los mínimos fijados por el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

artículo 250. Obtención anticipada de reservas de suelo para dotaciones.

1. Con la aprobación definitiva del Plan Parcial, la asignación de los aprovechamientos correspondientes al suelo ordenado que ello implica y la aprobación del Proyecto de Compensación, podrá procederse a la cesión y ocupación de los suelos delimitados como reservas para dotaciones locales así como de los sistemas generales adscritos al ámbito desarrollado por el Plan Parcial. Todo ello sin perjuicio de que el proceso de urbanización de los mismos se cumpla en los plazos previstos en el desarrollo total del Plan Parcial aprobado.

artículo 251. Determinaciones de ordenación del suelo.

1. Los Planes Parciales establecerán el diseño de su ordenación sometiéndose a las determinaciones establecidas en las fichas correspondientes a cada Sector y adecuándose a los siguientes criterios:

a Ubicación de las áreas de espacios libres en zonas concentradas, evitando el fraccionamiento de las mismas, en orden a conseguir su mejor utilización y disfrute, así como su mejor conservación y mantenimiento. Se conservarán e integrarán, también, dentro de estas áreas los elementos del paisaje actualmente existentes.

b Garantizar, a través del diseño del sistema viario y peatonal, la accesibilidad a las áreas destinadas a dotaciones.

c Definición del trazado y características del sistema viario y peatonal suprimiendo las barreras arquitectónicas de forma que se asegure el libre acceso de personas con minusvalías a cualquier parte del ámbito, de acuerdo con la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, y demás legislación complementaria.

CVE-2020-6811

d Conexión de la red viaria interior del ámbito con el viario exterior, favoreciendo la continuidad y la unidad paisajística y visual en los puntos de borde entre los distintos tipos de suelo, urbano y urbanizable.

e Los usos no residenciales compatibles en los ámbitos de carácter residencial dominante se situarán preferentemente en torno al viario principal y a los viales locales que enlacen con el viario de mayor rango, favoreciendo, en todo caso, su integración con los usos residenciales.

CVE-2020-6811

usos, tipologías características y aprovechamientos medios en el suelo urbanizable

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

identificación	localización	uso	tipología	aprov. medio
SUR.01	EL ANGEL (CARREJO)	residencial	aislada	**0,3291** (ua/m2)
SUR.02	CUBILLOS	residencial	aislada	**0,2500** (ua/m2)
SUR.03	RUMALDERO OESTE	residencial	aislada	**0,3730** (ua/m2)
SUR.04	RUMALDERO ESTE	residencial	aislada	**0,3730** (ua/m2)
SUR.05	EL CONCEJERO	residencial	aislada	**0,4257** (ua/m2)
SUR.06	MOLINO de CHOCOLATE	residencial	aislada	**0,3730** (ua/m2)
SUR.07	SALINAS	residencial	aislada	**0,3218** (ua/m2)
SUR.08	SAHOYO	residencial	aislada	**0,3291** (ua/m2)
SUR.09	BERRACABRAS	residencial	aislada	**0,3291** (ua/m2)
SUR.10	ARGOMAL SUR	residencial	aislada	**0,3291** (ua/m2)
SUR.11	ARGOMAL NORTE	residencial	aislada	**0,3291** (ua/m2)
SUR.12	CASAR	residencial	aislada	**0,3291** (ua/m2)
SUR.13	HUERTA PALACIOS	residencial	aislada	**0,2500** (ua/m2)
SUR.14	ONTORIA	residencial	aislada	**0,2500** (ua/m2)
SUR.15	LA CASTAÑERA	residencial	aislada	**0,2500** (ua/m2)
SUR.16	VENTA de ONTORIA	residencial	aislada	**0,2500** (ua/m2)
SUR.17	SOLARIEGA	residencial	aislada	**0,2500** (ua/m2)
SUE.01	DOMAÑANES	residencial	aislada	según Plan Parcial
SUE.02	LA CABROJA	residencial	aislada	según Plan Parcial
SUE.03	POZO de la SAL	residencial	aislada	según Plan Parcial
SUE.04	PP.NAVAS	residencial	aislada	según Plan Parcial
SUP.01.1	NAVAS NORTE.1	productivo	en polígono	**3,7580** (m3/m2)
SUP.01.2	NAVAS NORTE.2	productivo	en polígono	**3,7580** (m3/m2)
SUP.02	NAVAS SUR	productivo	en polígono	**3,7580** (m3/m2)
SUP.03	NAVAS CENTRO	productivo	en polígono	**3,7580** (m3/m2)
SUP.04	NAVAS ESTE	productivo	en polígono	**3,7580** (m3/m2)
SUP.05	SALINAS	productivo	en polígono	**3,7580** (m3/m2)
SUP.06	EL TRAVIESO	productivo	en polígono	**3,7580** (m3/m2)
SUP.07	LA TEJERA	productivo	en polígono	**3,7580** (m3/m2)
SUP.08	EL RIVERO (CABROJO)	productivo	en polígono	**3,7580** (m3/m2)

CVE-2020-6811

TITULO IX. REGIMEN del SUELO URBANO

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 252. Definición.

1. Constituyen el suelo urbano del municipio de CABEZON de la SAL los terrenos así clasificados por el presente Plan General, de acuerdo con el artículo 95 de la LOT.2/01 en concordancia con el artículo 21 del RDL.7/15, por encontrarse en alguna de las situaciones siguientes:

a Contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan e integrado en una malla urbana con las características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.

b Estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie y siempre que la parte edificada cuente como mínimo con tres de los requisitos del apartado anterior.

c Los terrenos que, no contando con los requisitos legales anteriores, sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado que merece una consideración específica en función de sus características morfológicas, de la tipología tradicional de las edificaciones, de su vinculación con la explotación racional de los recursos naturales, u otras similares que denoten la imbricación racional del conjunto en el medio físico en que se sitúa.

2. El suelo urbano clasificado por un Plan General, respecto al régimen de derechos y deberes, podrá tener la siguiente consideración:

a **no consolidado**: aquellos terrenos así definidos por el Plan General por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.

b **consolidado**: todos los demás.

c **núcleo tradicional**: aquellos terrenos así definidos por el Plan General

3. El presente PG.CBZ no ha clasificado suelo urbano no consolidado en el momento de su aprobación definitiva, si bien, en su desarrollo futuro podría llegar a darse el caso de modificaciones puntuales que clasificasen este tipo de suelo, debiendo incorporarse en ese momento al PG.CBZ todo el contenido normativo referente al mismo.

4. La delimitación del suelo urbano se recoge en los Planos de Ordenación.

artículo 253. Régimen urbanístico.

1. La aprobación del Plan General y del planeamiento de desarrollo más preciso para las distintas zonas del suelo urbano determina el deber de los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en los plazos y condiciones previstos por la legislación urbanística aplicable.

2. El desarrollo del suelo urbano se efectuará, en el caso de unidades de actuación o de planes especiales delimitados, una vez formulados las figuras de planeamiento, gestión o ejecución necesarias, y, en el resto, mediante la aplicación directa de las determinaciones normativas contenidas en las Ordenanzas correspondientes a las distintas áreas en que se halla dividido el suelo urbano, de acuerdo con las demás disposiciones de este Plan General que puedan afectarle.

CVE-2020-6811

3. Los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho a edificar sobre ellos una vez consolidados (en el caso del no consolidado), en las condiciones y con los requisitos que en cada circunstancia establezcan la LOT.2/01 y el presente Plan General, y una vez cumplidos los deberes que se determinan en los artículos siguientes.

4. La documentación gráfica del presente Plan General contiene un plano de Procesos Activos (PI.12) resultado de plasmar la información que ha podido conocerse del Instituto Geológico Minero de ESPAÑA respecto a sus mapas de procesos geológicos activos en el municipio de CABEZON de la SAL.

   Las zonas afectadas por procesos de disolución y subsidencia, erosión vertical, abanico pluvial, así como, incluso, por procesos de halocinesis, aún dentro del nivel de precisión todavía escaso que se contempla en la cartografía de ese organismo, deberán analizarse y valorarse en cuanto a la convergencia de los diferentes procesos activos y a la caracterización del suelo respecto de su intensidad, con el fin de obtener una zonificación cartográfica más precisa de los riesgos, válida para analizar la compatibilidad con la ordenación. Por ello se aconseja que, a la mayor brevedad posible, se realice un estudio geológico del conjunto del área que posibilite determinar los posibles riesgos y establecer a partir de los mismos la futura ordenación, especialmente en relación con los suelos urbanos y urbanizables afectados.

   El estudio geológico tendrá por objetivo identificar la existencia de huecos, la capacidad portante del suelo en superficie, el nivel del agua y su profundidad y, asimismo, la presencia de procesos y materiales solubles en el subsuelo. Este estudio deberá incluir una caracterización geofísica (que permitiese identificar huecos, apoyándose en testificación de sondeos, pero también movimiento de agua en profundidad), una caracterización geomecánica del material (que permitiese conocer las capacidades portantes, resistencias, capacidad y velocidad de disolución en materiales solubles), y una caracterización estructural del terreno, junto con los típicos estudios de riesgos y de detalle geomorfológico.

   En suelo urbano expuesto a estos procesos activos, con carácter general, y atendiendo a la naturaleza de la actividad y la edificación que se pretenda instalar, se requerirá un estudio geotécnico con carácter previo a la autorización de los proyectos constructivos. No obstante, cuando se trae de ámbitos donde se pretenda implantar edificaciones o instalaciones donde vayan a llevarse a cabo actividades que, en caso de manifestarse el riesgo geológico, sean susceptibles de generar daños a las personas o de producir vertidos de sustancias contaminantes, se requerirá, con carácter previo, un estudio más amplio que garantice la seguridad de las personas, la viabilidad de la actuación y la estabilidad de los terrenos adyacentes, sin menoscabo de que los proyectos de urbanización y edificación posteriores deban incluir el estudio geotécnico.

artículo 254. Deberes en suelo urbano consolidado.

1. La ejecución efectiva del Plan General en este tipo de suelo urbano implicará, de acuerdo con el artículo 98 de la LOT.2/01, el cumplimiento por sus promotores de los siguientes deberes legales:

a completar a costa de los promotores la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar

b regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser de superficie inferior a la

CVE-2020-6811

mínima o de forma inadecuada para la edificación

c ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, los terrenos destinados a viales y espacios públicos afectados por las alineaciones establecidas

d edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso establezcan la LOT.2/01 y el presente Plan General.

e en las modificaciones de planeamiento, ceder, libre de cargas, el suelo correspondiente al DIEZ (10) por ciento del incremento de edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la preexistente. Esta cesión podrá ser sustituida por su equivalente económico conforme a lo dispuesto en la legislación estatal del suelo.

artículo 255. Solar.

1. Tendrán la consideración de solar, a los efectos de este Plan General, las superficies de suelo urbano así clasificadas y aptas para la edificación y uso inmediato que cumplan las condiciones del artículo 101 de la LOT.2/01 y que estén urbanizadas de acuerdo con las normas y criterios establecidos en el presente Plan General, debiendo tener señaladas, en todo caso, alineaciones y rasantes.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 2. SUELO URBANO CONSOLIDADO

artículo 256. Calificación del suelo.

1. A los efectos de la calificación del suelo urbano consolidado en diversos ámbitos homogéneos en cuanto a asignación de usos, intensidades y tipologías, así como a las condiciones particulares de la edificación, este Plan General establece nueve calificaciones, con sus correspondientes ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo.

2. Las calificaciones establecidas son las siguientes:
a Manzana Alineada.
b Edificación Abierta.
c Edificación Unifamiliar.
d Núcleo Tradicional.
e Ordenación Consolidada.
f Actividades Productivas.
g Espacios Libres.
h Equipamientos.
i Infraestructuras.

3. Las calificaciones pueden dividirse en categorías en función de las intensidades del uso asignado a cada una de ellas.

4. La delimitación precisa de las distintas calificaciones y sus categorías se contiene en los Planos de Ordenación.

CVE-2020-6811

CAPITULO 3. GESTION del SUELO

artículo 257. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. De acuerdo con el artículo 126 de la LOT.2/01, los propietarios del suelo tienen derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación sobre un terreno de su titularidad o a su equivalente económico en las condiciones fijadas por la legislación vigente en materia de suelo y valoraciones, al que se denomina aprovechamiento privatizable.

2. El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos establecidos por el planeamiento producirá la adquisición del derecho al aprovechamiento privado.

3. En suelo urbano, la concreción del aprovechamiento urbanístico será la siguiente:

a en suelo urbano no consolidado: el aprovechamiento privatizable será el que legalmente se determine en el momento de la incorporación al PG.CBZ de suelos con esa clasificación y calificación.

b en suelo urbano consolidado: el aprovechamiento privatizable será el resultante de considerar las Ordenanzas de aplicación sobre la parcela, y de acuerdo con el contenido de la articulo 98 de la LOT.2/01 en cuanto a la cesión del DIEZ (10) por ciento del incremento de la edificabilidad generada por una nueva ordenación urbanística en las modificaciones de planeamiento.

artículo 258. Aprovechamiento urbanístico de una parcela.

1. Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico sobre una parcela se considera la totalidad de la superficie computable a efectos de edificabilidad según los criterios contenidos en el presente Plan General.

artículo 259. Ajustes del aprovechamiento urbanístico.

1. El balance entre los aprovechamientos privatizable y el urbanístico de una parcela dará lugar a la puesta en práctica de los mecanismos de transferencia y ajuste de aprovechamientos que se reseñan a continuación.

2. Cuando las unidades de aprovechamiento necesarias para efectuar el equilibrio entre el aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre una parcela y el aprovechamiento privatizable deban obtenerse de forma externa por presentar la parcela un balance deficitario de este último, el procedimiento deberá arbitrarse de acuerdo con el artículo 127 de la LOT.2/01de la siguiente forma:

a las unidades de aprovechamiento deberán obtenerse dentro del sector en que se encontrase incluida la unidad de actuación en la que se actúa en unidades de actuación excedentarias o con aprovechamiento propio de la Administración.

b disminución de la carga de urbanización en cuantía igual al valor del aprovechamiento que no es posible adquirir, sufragando la Administración la diferencia.

c disminución de la cesión de aprovechamiento al municipio en cuantía igual al aprovechamiento privado no materializable en la unidad de actuación.

d sustitución de la obtención de unidades de aprovechamiento por una contraprestación económica en metálico que podrá efectuarse cuando el Ayuntamiento así lo estime conveniente para la agilización del proceso de gestión urbanística del planeamiento y siempre que se haya articulado la

CVE-2020-6811

creación del mecanismo de Transferencias de Aprovechamientos y una vez esté aprobado y garantizado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

3. El importe económico de las unidades de aprovechamiento objeto de las cesiones y transferencias a que dará lugar la gestión de las unidades de actuación se establecerá en función de los criterios de valoración establecidos en el Título III del RDL.7/15, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, por aplicación del método de comparación o del método residual, según su caso.

4. En todo caso, aquellos terrenos cuyo aprovechamiento urbanístico se encontrase agotado por haberse producido ya la transferencia del mismo a otras ubicaciones serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, libres de cargas y de edificación y debidamente urbanizados.

artículo 260. Edificación simultánea a la urbanización.

1. En el caso de suelo urbano que carezca de la urbanización consolidada y que no esté incluido en Sectores, los propietarios deberán garantizar y costear la realización de las obras de urbanización de forma simultánea a la de las de edificación, así como también procederán a la cesión obligatoria y gratuita de la urbanización al Ayuntamiento una vez ejecutada.

2. El compromiso de urbanizar alcanzará, de acuerdo con lo contenido en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, no sólo al frente o frentes del terreno sobre el que se pretenda construir sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, como son las de abastecimiento de agua potable, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de entronque con las redes generales y viarias que están en funcionamiento.

3. En el caso de que el Ayuntamiento así lo estime conveniente, podrá acceder a que ese entronque con las infraestructuras existentes se realice por parte del particular hasta una distancia máxima de CIEN (100) metros desde el terreno sobre el que se pretende actuar, siendo de parte del Ayuntamiento en este caso el resto del trazado de la conexión.

4. En todo caso, y según el tenor del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, serán precisas las siguientes condiciones para permitir la autorización de la urbanización simultánea a la edificación:

a En la solicitud de licencia, el titular interesado se comprometerá expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
b El titular prestará fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, en cuantía suficiente para asegurar la ejecución total de las obras de urbanización en la parte que le corresponda.
c En la solicitud de licencia, el titular se comprometerá expresamente a la no utilización de la construcción en tanto no estén concluidas las obras de urbanización, así como a condicionar con ese compromiso las cesiones del derecho de propiedad o de uso que pudiera llevar a efecto sobre la edificación ejecutada.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación producirá la caducidad de la licencia en las condiciones de los artículos 40 y 41del RGU y la pérdida de la fianza depositada.

CVE-2020-6811

CAPITULO 4. ZONA de MANZANA ALINEADA

artículo 261. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación en MANZANA ALINEADA aquella que comprende los terrenos destinados por el Plan General para la forma de configuración de la ciudad más tradicional, consistente en el ajuste de la edificación a los límites de las alineaciones exteriores a calles u otros espacios urbanos y con distintas formas de ocupación de las parcelas y de los espacios interiores del tejido urbano.

2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **M** (Manzana), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.

3. La tipología característica corresponde a la edificación entre medianerías.

artículo 262. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las dos siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo y la forma de ordenar los espacios interiores de la manzana:

a **Tradicional (M1)**: edificación entre medianerías en manzanas heredadas de un tejido histórico con poca dimensión de fondo, alineadas a calle o espacio público y posibilidad de adosarse al resto de los linderos.

b **Intensiva (M2)**: edificación entre medianerías en manzanas consolidadas con dimensiones de fondo que permiten la creación de patios interiores de parcela al limitarse la edificación a la alineación exterior a calle o espacio público y a la alienación interior que define el espacio del patio.

artículo 263. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para cada categoría por las siguientes acotaciones:

a Tradicional: la totalidad de la parcela neta.

b Intensiva: la parte de la parcela neta comprendida entre la alineación exterior de la manzana y una paralela a dicha alineación situada a QUINCE (15) metros de distancia, dimensión que podrá ser modificada por las alineaciones que expresamente se grafíen en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo. En todo caso, siempre se respetará un espacio mínimo de CUATRO (4) metros medidos desde el límite trasero de la finca libres de todo tipo de edificación, salvo en plantas baja y bajo rasante.

2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas, serán las señaladas expresamente por este Plan General para cada frente de manzana, y tendrán el carácter de máximo y de mínimo obligatorios.

artículo 264. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL	INTENSIVA
frente mínimo	el existente	10 (m)
fondo mínimo	el existente	15 (m)
superficie mínima	la existente	150 (m2)

CVE-2020-6811

2. En los casos de manzana intensiva en que la parcela existente no responda a la superficie de parcela mínima ni a las condiciones dimensionales exigidas en este artículo deberá procederse a la normalización de fincas con las colindantes para cumplir esos parámetros, excepto en el caso de que las parcelas colindantes se encuentren ya consolidadas de forma efectiva por la edificación y dicho proceso no sea posible, situación en la cual la parcela se entenderá como edificable.

artículo 265. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie del área de movimiento por el número de plantas establecidas para cada categoría.

   Edificabilidad = sup. área de movimiento (m2) x número de plantas

2. A los efectos del cálculo de la edificabilidad en parcelas en esquina u otras situaciones en que se asignasen distintas alturas en distintos frentes, éstas se subdividirán en tantas partes como la variación de alturas indique a partir de la bisectriz de los ángulos formados por las alineaciones con distinta altura, siendo la edificabilidad total la suma de la correspondiente a cada parte así calculada.

3. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 91 de este Plan General.

artículo 266. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará entre medianerías, ajustando su línea de edificación exterior a la definida por la alineación exterior a calle o espacio público.

2. En ausencia de alineación interior expresamente grafiada en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo, y sin perjuicio de las reglas de colindancia que fuesen de aplicación, la línea interior de edificación se situará:

a Tradicional: libremente en el área de movimiento.

b Intensiva: libremente en el área de movimiento sin exceder el fondo máximo edificable de QUINCE (15) metros.

3. Si el Plan General señala líneas de retranqueo o de alineación interior las líneas interiores de edificación se ajustarán a dichas alineaciones.

4. La ocupación bajo rasante en parcela propia podrá llegar al total de la parcela siempre que su uso sea el de estacionamiento de vehículos.

5. Este aprovechamiento bajo rasante no podrá invadir terreno de uso público, ya existente ya destinado a ello por este Plan General en virtud de cesiones obligatorias, salvo que con carácter excepcional se justifique la imposibilidad de cubrir las necesidades mínimas obligatorias de plazas de estacionamiento dentro de los límites fijados en el punto anterior o se acredite la necesidad de más espacio para poder ejecutar dichos estacionamientos con las debidas condiciones de seguridad, diseño y según las exigencias técnicas requeridas para su correcto dimensionado. Todo ello sin perjuicio de que alguna unidad de actuación pueda tener un tratamiento específico, señalado en su correspondiente ficha urbanística.

artículo 267. Forma de la edificación.

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante los

CVE-2020-6811

parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL	INTENSIVA
fondo edificable máximo	-	15 (m)
longitud máxima	-	100 (m)

2. En el paseo de YGAREDA y la calle LA LOSA, se considera preceptivo el diseño de los edificios con una planta sotabanco al estilo de algunas de las arquitecturas existente, con buhardillón central con balcón o galería, que sirva de remate a la fachada. Se deberá respetar la tipología tradicional de huecos verticales predominante, así como de balcones, galerías y miradores como elementos dominantes en la composición de las fachadas (sin que ello suponga incitación al mimetismo o a la evitación de lenguajes y materiales modernos). No se sobrepasará la altura máxima al alero de los edificios existentes, y el número máximo de plantas fijado por el Plan General sólo podrá sobrepasarse con el sotabanco, cuya altura libre máxima interior medida en la alineación o plano de fachada, será de CIENTO OCHENTA (180) centímetros. Así mismo, se considera obligatoria la ejecución de soportales en la fachadas sur de la calle LA LOSA, tal como se indica gráficamente en el Plan General, y en las condiciones del artículo 96.5 de esta normativa.

artículo 268. Condiciones de los usos.

1. Es uso característico el **residencial**.

2. Son usos compatibles:

a productivo no sometido al trámite ambiental de la LCAI.17/06:
- a.1. Industria-almacenaje en categoría 1 y situación primera.
- a.2. Oficinas en situación primera y segunda.
- a.3. Despachos y consultas profesionales en cualquier situación.
- a.4. Comercial en categorías 1 y 2 y situación primera.

b dotacional:
- b.1. En edificio exclusivo o en planta baja.

c servicio del automóvil:
- c.1. Garaje en plantas baja y bajo rasante, y siempre con accesos unificados

3. Son usos prohibidos: los restantes, considerándose en situación de fuera de ordenación los ahora existentes.

CVE-2020-6811

CAPITULO 5. ZONA de EDIFICACION ABIERTA

artículo 269. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de EDIFICACION ABIERTA aquella que comprende los terrenos destinados por el Plan General para la forma de configuración de la ciudad a partir de la edificación de bloques y conjuntos edificatorios exentos en los que la parcela sobre la que se actúa presenta una superficie libre ajardinada de proporciones considerables.

2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **A** (Abierta), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.

3. La tipología característica corresponde a la edificación en bloque lineal.

artículo 270. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las tres siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:

a **Intensiva (A1)**: edificación en bloque lineal en altura con una mayor intensidad en la ocupación del suelo.
b **Media (A2)**: edificación en bloque lineal en altura con una intensidad media en la ocupación del suelo.
c **Intermedia (A3)**: edificación en bloque lineal en altura con una intensidad intermedia entre las dos primeras

artículo 271. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para ambas categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.

2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:

a Intensiva: CUATRO (4) máximo y mínimo.
b Media: TRES (3) máximo y mínimo.
c Intermedia: TRES (3) máximo y mínimo.

artículo 272. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICIÓN	INTENSIVA	MEDIA	INTERMEDIA
frente mínimo	25 (m)	20 (m)	20(m)
fondo mínimo	no se fija	no se fija	no se fija
superficie mínima	900 (m2)	800 (m2)	700 (m2)

artículo 273. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.

a Intensiva: **0,95** (m2/m2)
b Media: **0,75** (m2/m2)
c Intermedia: **0,85** (m2/m2)

Edificabilidad = sup. bruta de parcela (m2) x coef. de edificabilidad

CVE-2020-6811

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 91 de este Plan General.

artículo 274. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación sobre parcela neta en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICIÓN	INTENSIVA	MEDIA	INTERMEDIA
ocupación máxima sobre rasante	30%	35%	35%
separación a frente de parcela	H/2; 4 (m)	H/2; 4 (m)	H/2; 4 (m)
separación mínima a linderos	2H/3; 8 (m)	2H/3; 6 (m)	2H/3; 6 (m)
separación mínima entre edificios	(H1+H2)/2; 12 (m)	(H1+H2)/2; 9 (m)	(H1+H2)/2; 9 (m)

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que H/2 ó 2H/3 ó (H1+H2)/2 (semisuma de las alturas) fueran menores, siendo H, H1 y H2 las alturas de cornisa de la edificación.

3. La ocupación bajo rasante en parcela propia podrá llegar al máximo definido por la separación a frente de parcela, debiendo respetarse un retranqueo mínimo a colindantes (no viario) de TRES (3) metros.

4. Este aprovechamiento bajo rasante no podrá invadir terreno de uso público, ya sea existente o destinado a ello por este Plan General en virtud de cesiones obligatorias, salvo que con carácter excepcional se justifique la imposibilidad de cubrir las necesidades mínimas obligatorias de plazas de estacionamiento dentro de los límites fijados en el punto anterior o se acredite la necesidad de más espacio para poder ejecutar dichos estacionamientos con las debidas condiciones de seguridad, diseño y según las exigencias técnicas requeridas para su correcto dimensionado. Todo ello sin perjuicio de que algunos ámbitos de actuación puedan tener un tratamiento específico, señalado en su correspondiente ficha urbanística.

5. La medición de la separación entre edificios se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 de este Plan General.

artículo 275. Forma de la edificación.

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante los parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICIÓN	INTENSIVA	MEDIA	INTERMEDIA
fondo edificable	25 (m)	25 (m)	25(m)
longitud máxima	50 (m)	50 (m)	50 (m)

2. Se admitirán soluciones diferentes en cuanto a las dimensiones máximas permitidas por este Plan General siempre que sirvan para justificar la mejor orientación de las viviendas al soleamiento, la evitación de sombras sobre el espacio público, la mejor generación de espacios libres ..., previo trámite de Estudio de Detalle que ordene los nuevos volúmenes, sin que la variación de las dimensiones máximas se considere modificación de planeamiento.

CVE-2020-6811

artículo 276. Estudios de Detalle.

1. La edificación podrá adosarse al lindero lateral en condición de medianera siempre que se dé una situación preexistente de medianería mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la conveniencia e idoneidad de la solución adoptada, debiendo registrarse en escritura pública la condición de mancomunidad de la medianera.

artículo 277. Condiciones de los usos.

1. Es uso característico el **residencial**.

2. Son usos compatibles:

a productivo:
- a.1. Industria-almacenaje en categoría 1 y situación primera. Se admite, igualmente, en categoría 2 para el caso de actividades sometidas al trámite de comprobación ambiental de la LCAI.17/06 que hayan obtenido la oportuna licencia de actividad, y donde se hayan adoptado las debidas medidas correctoras para el ejercicio de la misma
- a.2. Oficinas en situación primera y segunda.
- a.3. Despachos y consultas profesionales en cualquier situación.
- a.4. Comercial en categoría 1 y 2 y situación primera y segunda.

b dotacional:
- b.1. En edificio exclusivo o en planta baja.

c servicios del automóvil:
- c.1. Garaje en planta baja y plantas bajo rasante.

d infraestructuras de dotación.

3. Son usos prohibidos: los restantes, considerándose en situación de fuera de ordenación los ahora existentes.

CVE-2020-6811

CAPITULO 6. ZONA de EDIFICACION UNIFAMILIAR

artículo 278. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de EDIFICACION UNIFAMILIAR aquella que comprende los terrenos destinados por el Plan General para la construcción de edificios de uso unifamiliar sobre parcelas privativas.

2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **U** (Unifamiliar), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.

3. La tipología característica corresponde a la edificación unifamiliar en hilera, pareada o aislada.

artículo 279. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las tres siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:

a **Tradicional, tipo 1 (U1)**: núcleos de carácter tradicional (según el artículo 45.2.d de la LOT.2/01) con edificación en alineaciones o aisladas en parcelas de tamaño pequeño o medio, con una densidad de ocupación media-alta, en los que se hace necesaria la fijación de criterios específicos de orientación y regulación de la edificación tanto para las nuevas construcciones como para las actuaciones sobre las existentes en cuanto a las condiciones de diseño, materiales, tipologías, volúmenes, adecuación al entorno y a la trama existente, con el objeto de preservar los entornos culturales en su arquitectura y en sus espacios urbanos más relevantes y característicos.

b **Intensiva, tipo 2 (U2)**: edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño pequeño con alta densidad de ocupación.

c **Media, tipo 3 (U3)**: edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño medio o grande, con densidad de ocupación media.

d **Extensiva, tipo 4 (U4)**: edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño grande, con baja densidad de ocupación

e **De borde, tipo 5 (U5)**: edificación aislada en parcelas de tamaño grande con baja densidad de ocupación y localizadas en situaciones de borde de suelo urbano con frente a viario estructurante.

artículo 280. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para todas las categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.

2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:

a Tradicional: DOS (2) plantas.
b Intensiva: DOS (2) plantas.
c Media: DOS (2) plantas.
d Extensiva: DOS (2) plantas.
e De borde: DOS (2) plantas.

artículo 281. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CVE-2020-6811

CONDICION	TRADICIONAL U1	INTENSIVA U2	MEDIA U3	EXTENSIVA U4	de BORDE U5
frente mín.	el existente	15 (m)	20 (m)	20 (m)	25 (m)
fondo mín.	el existente	20 (m)	30 (m)	50 (m)	50 (m)
densidad	no se fija	30 viv/Ha	26 viv/Ha	19 viv/Ha	15 viv/Ha
parcela mín.	la existente	360 (m2)	450 (m2)	540 (m2)	720 (m2)

2. Los parámetros relativos a las dimensiones longitudinales de la parcela en cuanto a frente y fondo mínimos podrán ser susceptibles de modificación para ajustarse a situaciones específicas previa redacción y aprobación de un Proyecto de ajuste dimensional para la finca afectada que deberá contar con Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo y que tendrá tramitación de un Estudio de Detalle, y serán siempre exigibles a efectos de la parcela mínima para segregaciones.

3. Para esta ordenanza de zona de edificación unifamiliar se autoriza la construcción de una vivienda por cada parcela existente a la fecha de aprobación provisional del presente texto del Plan General, aún cuando sus dimensiones fueran inferiores a las mínimas establecidas, debiendo cumplir el resto de condiciones de la ordenanza de aplicación.

artículo 282. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.

a Tradicional: **ar.mov x número plantas**
b Intensiva: **0,40** (m2/m2)
c Media: **0,35** (m2/m2)
d Extensiva: **0,25** (m2/m2)
e De borde: **0,20** (m2/m2)

Edificabilidad = sup. bruta de parcela (m2) x coef. de edificabilidad

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 91 de este Plan General.

artículo 283. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL U1	INTENSIVA U2	MEDIA U3	EXTENSIVA U4	de BORDE U5
ocupación	área mov.	40 %	30 %	25 %	20 %
separación a linderos	2H/3 mín. 4 (m)	2H/3 mín. 4 (m)	2H/3 mín. 4 (m)	2H/3 mín. 4 (m)	2H/3 mín. 4 (m)
separación a frente parcela	no se fija	5 (m)	5 (m)	5 (m)	5 (m)
distancia entre edificios	medianero	medianero ó 6 (m)	6 (m)	6 (m)	6 (m)

CVE-2020-6811

2. La distancia indicada como mínima expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que 2H/3 fuera menor, siendo H la altura de cornisa de la edificación.

3. Estará permitida la situación en medianería de la edificación en el caso expreso de viviendas en hilera, en cuyo caso, la separación entre edificios se reducirá a CERO (0) metros, igual que en el caso de viviendas pareadas.

4. Para el caso de edificación en hilera, la longitud máxima de fachada de la hilera se fija en CUARENTA (40) metros.

5. La ocupación máxima en plantas bajo rasante será igual a la correspondiente a la ocupación máxima permitida sobre rasante, debiendo situarse la totalidad de la edificación sobre rasante dentro del perímetro de la planta bajo rasante. En todo caso, la edificación bajo rasante deberá cumplir las distancias mínima de separación a frente de parcela y un retranqueo mínimo a colindante (no viario) de TRES (3) metros.

6. La medición de la separación entre edificios se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 de este Plan General.

7. Para el caso de división horizontal de una parcela, los lotes resultantes se consideraran como parcelas independientes a los efectos de la aplicación del parámetro de separación a linderos.

artículo 284. Condiciones específicas de las categorías Tradicional e Intensiva.

1. Se establecen en este artículo las condiciones concretas que han de regir las condiciones estéticas y compositivas de las edificaciones, nuevas u objeto de intervenciones de rehabilitación o reforma, incluidas dentro del suelo urbano de edificación unifamiliar en la categoría tradicional, con independencia de aquellas competencias que, en aplicación de la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA, correspondan en cuanto a Informe previo a la Consejería de Cultura para las edificaciones incluidas en el entorno de protección de los bienes inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.

2. Para las edificaciones de nueva planta se establecen los siguientes criterios vinculantes:

a La composición de los elementos fundamentales de la fachada (huecos, terrazas, porches, miradores, balconadas y similares) deberá responder a la tipología preponderante en cada zona y, con carácter general, a las características propias de la arquitectura tradicional de la casa de solana y soportal, considerada como invariante en este ámbito territorial.

b Deberán justificarse las líneas básicas del volumen edificado respecto al entorno circundante en cuanto a las líneas de alero, de cumbrera, de forjado, de ejes de fachada y de anchura de la misma, con explicación gráfica de la relación de similitud o contraste con la arquitectura predominante del entorno.

c Deberán evitarse soluciones de mimetismo total (copia) de fachadas circundantes, incorporando elementos que pongan de manifiesto la contemporaneidad de la actuación, como puede ser la proporción de huecos, el diseño de barandillas...

d El espacio bajo cubierta, tradicionalmente no habitable y con faldones de poca pendiente podrá tener aprovechamiento vividero, si bien se prohíbe la ejecución de buhardillones a los efectos de la consecución de las condiciones mínimas de iluminación y ventilación, que deberán

CVE-2020-6811

garantizarse exclusivamente a través de huecos abiertos en el plano de la cubierta (del tipo conocido como VELUX) de dimensiones máximas de un metro por un metro y en un máximo de tres por cada faldón de cubierta.

e La cubierta será del tipo tradicional, esto es, a dos aguas, con pendiente uniforme y sin quiebros en sus planos, y se orientará preferentemente con el alero delantero (que será, de forma habitual, el orientado al sur) dando frente a la calle principal. Los aleros de las fachadas no principales (este y oeste) no tendrán un vuelo superior a veinte (20) centímetros sobre las mismas y se ejecutarán, prioritariamente, con soluciones tradicionales de teja en hiladas.

f Cuando se intervenga con estructuras de hormigón armado, los elementos visibles no presentarán espesores mayores de dieciocho (18) centímetros en vuelos, aleros, balconadas y otros, y deberán llevar el tratamiento de encofrado adecuado a esa situación de elementos vistos.

g Los materiales de fachada deberán ser necesaria y exclusivamente sillería, sillarejo y mampostería de piedra, así como revocos naturales de cal o pintados en colores blancos, ocres, arena o tierra predominantes en la zona y adaptados a la tipología de que se trate. Quedan expresamente prohibidos los chapados de piedra y los morteros monocapa sintéticos, además de los tratamientos con plaqueta cerámica de cualquier tipo. Los recercados de huecos en muros se realizarán con elementos enterizos de piedra o de madera, en escuadría no inferior a veinte (20) centímetros.

h Se prohíben expresamente las barandillas de balaustres de hormigón o cemento prefabricados, así como las de aluminio que no respondan a los modelos y colores tradicionales. Se dará, en este sentido, prioridad y preferencia total a las soluciones de balaustre de madera, con torneados de sección ajustada al modelo, color y dimensiones tradicionales en la zona.

i La carpintería exterior de los edificios será de madera, si bien se admitirán, previa justificación de su posible integración, y de forma excepcional, soluciones con materiales diferentes a la madera, siendo inaceptables, en todo caso, carpinterías reflectantes o con brillos.

j El material de cubierta será de teja árabe tradicional, no mixta ni plana, de cerámica cocida en su color natural, quedando expresamente prohibidos otros materiales, excepto en casos excepcionales debidamente justificados en que se permitirán cubiertas acabadas en otros materiales nobles del tipo de cobre o cinc.

k Las puertas de garaje (inexistentes como tales en el modelo tradicional, aunque equiparables a las de las cuadras) serán de madera o estarán revestidas en este material, prohibiéndose cualquier otro tipo de terminación.

l En el caso de actuaciones sobre parcelas aisladas, además, no se permitirá la repetición indiferenciada de módulos de vivienda o viviendas, debiendo aplicarse tratamientos de composición, color, salientes, cornisas u otros elementos que eviten la aparición de series de unidades repetidas.

m No podrán utilizarse materiales o elementos ornamentales que intenten suplantar o imitar a otras piezas, originalmente partes fundamentales de la estructura o del sistema constructivo de los edificios, como por ejemplo falsas viguetas adosadas al alero de hormigón imitando canecillos, aplacados de piedra simulando esquinales de mampostería o dinteles de huecos, ni tampoco o elementos desfiguradores de las tipologías tradicionales, como torreones, cúpulas o similares.

2. Para todas las actuaciones de intervención sobre las edificaciones existentes se establecen, además de los contenidos en el punto anterior, los siguientes criterios vinculantes:

CVE-2020-6811

a Deberá conservarse, siempre que ello entre dentro de los límites del deber de conservación, la estructura original del edificio, siendo obligatorio, en todo caso, el mantenimiento de las fachadas exteriores principales tal como se encontraban antes del comienzo de las obras en todo lo referente a sus elementos definidores.

b En las reformas de cubierta deberán emplearse los procedimientos estructurales propios de las edificaciones tradicionales, esto es, vigas y viguetas de madera y teja árabe tradicional como material de cobertura, con reproducción de los aleros de acuerdo al tipo predominante en el ámbito en el que se actúe.

c No se permitirán actuaciones sobre el volumen existente que desvirtúen la relación con las edificaciones circundantes en cuanto a líneas de alero y de cumbrera, así como en cuanto a continuidad de volúmenes y pendientes de cubierta. Tampoco se permitirá la intervención sobre las fachadas por supresión o modificación de los huecos originales o de los materiales de la misma. Sí se permitirá, no obstante, la eliminación de elementos discordantes con las condiciones estéticas fijadas por este Plan General de manera que se restituya el edificio, al máximo posible, a su estado original.

e Respecto al interior, la libertad de actuación será total, excepto en el caso de elementos individualizados, como patios, escaleras o similares, que presenten un valor específico al margen del propio edificio en que se ubiquen.

f No se permitirán las construcciones accesorias adosadas, a no ser que existieran previamente o que su presencia se justifique por su integración en el entorno, debiendo regirse en todo por las condiciones establecidas para las edificaciones principales, especialmente en cuanto a los materiales.

3. En todo caso, la interpretación de estas ordenanzas específicas deberá basarse en el respeto debido al lugar en que se sitúen las construcciones (el denominado tradicionalmente "genius loci"), en su conocimiento y el de sus tradiciones constructivas y compositivas, evitando siempre el mimetismo literal de soluciones o imágenes habituales o la "falsedad" constructiva de elementos ornamentales tipo canecillos sin función estructural, pilares de hormigón forrados de madera o recercados y esquinales a base de chapados de piedra de dos ó tres centímetros de espesor, siendo prioritaria cualquier intervención en la que prevalezca la cultura del lugar en interpretaciones más modernas que, aún en esa línea, sepan recoger mejor el espíritu tradicional, frente a simples ejercicios de reproducción incontrolada de un "pastiche" pseudo-regionalista.

artículo 285. Estudios de Detalle.

1. La edificación podrá adosarse al lindero lateral en condición de medianera siempre que se dé una situación preexistente de medianería mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la conveniencia e idoneidad de la solución adoptada, debiendo registrarse en escritura pública la condición de mancomunidad de la medianera.

artículo 286. Otros condicionantes.

1. La dotación de plazas de estacionamiento obligatorio para las viviendas podrá efectuarse de forma comunitaria al objeto de reducir el número accesos, siendo obligatoria esta solución para aquellos casos en que se agrupen cuatro o más viviendas en la misma edificación.

CVE-2020-6811

2. La superficie de parcela libre resultante de la ocupación de las edificaciones deberá ajardinarse al menos en el OCHENTA (80) por ciento de la misma, siendo obligatoria, en actuaciones de nueva planta, la plantación de especies arbóreas en número mínimo de UN (1) ejemplar por cada CINCUENTA (50) metros cuadrados de espacio libre de parcela.

3. Los viales de nueva creación (privados o públicos) para la distribución viaria de las urbanizaciones de vivienda unifamiliar deberán contar con arbolado en su tratamiento de materiales a razón de un ejemplar a cada lado del vial por cada DIEZ (10) metros lineales de viario. Se favorecerá, en este sentido, la proliferación de especies autóctonas, si bien se consideran totalmente compatibles especies como el *liquidambar*, el *tulipero*, el *aligustre* con acabado en copa esférica, la *albizia julibrissin* o, incluso, el *ginkgo biloba*, que, en cualquier caso, serán prioritarios frente a especies como el plátano (*platanus hispánica*).

4. Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse, y ello con independencia de su uso y destino, y tendrán unas dimensiones que permitan la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a QUINCE (15) metros.

artículo 287. Condiciones de los usos.

1. Es uso característico el **residencial** de vivienda unifamiliar.

2. Son usos compatibles:

a residencial:
  a.1. Residencia comunitaria y hotelero en parcela independiente.
b productivo:
  b.1. Oficinas en situación segunda.
  b.2. Despachos y consultas profesionales en cualquier situación.
  b.3. Comercial en categorías 1 y 2, y situación primera y segunda, siguiendo el trámite ambiental contemplado en la LCAI.17/06.
c dotacional:
  c.1. en edificio exclusivo y parcela independiente (sólo si es público).
  c.2. en cualquier situación (si es privado).
d infraestructuras de dotación.

3. Son usos prohibidos: los restantes, considerándose en situación de fuera de ordenación los ahora existentes, si bien se permitirá la continuidad de aquellos usos cuya actividad se mantenga sin necesidad de ejecutar ningún tipo de obras de ampliación de volumen, y especialmente las contempladas como no permitidas o prohibidas en el caso de realizarse en edificios en situación urbanística de fuera de ordenación, y mientras no se produzcan cambios en su titularidad ni en su uso actual. En estos casos, además, la continuidad del uso significará la consideración de la parcela como agotada a los efectos de su aprovechamiento urbanístico hasta que no se realicen las obras necesarias para acabar con el uso prohibido. Esta continuidad del uso existente, en ningún caso supondrá, tampoco, la legalización del mismo a los efectos de su consolidación indefinida, sino que tendrá el carácter de uso en precario a todos los efectos.

4. Se establece una regulación específica de compatibilidad para los núcleos de VIRGEN de la PEÑA y de LA VENTA de ONTORIA (en la zona al norte del pasillo ferroviario) en que el uso residencial se entiende totalmente compatible con el productivo de industria-almacenaje, dado el propio carácter mixto de ambos núcleos.

CVE-2020-6811

CAPITULO 7. NUCLEO TRADICIONAL

artículo 288. Ambito y tipología.

1. Se entiende por NUCLEO TRADICIONAL el núcleo de población ubicado en un espacio con un carácter predominante marcadamente rural en el que, sin darse estrictamente todas las condiciones que permitan caracterizar el suelo como urbano, el interés de su estructura morfológica, la tipología tradicional de las construcciones, su vinculación al uso racional del suelo rústico que lo rodea o circunstancias similares de imbricación con el medio natural, lo caracterizan como un asentamiento singularizado que merece por parte del presente Plan General esa calificación dentro de los suelos urbanos, acorde con el RDL.2/08 y el contenido del artículo 95.1.d de la LOT.2/01.

2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **NT** (Núcleo Tradicional) y afecta a los barrios de DUÑA y BUSTABLADO.

3. La tipología característica corresponde a la edificación unifamiliar en hilera o aislada.

artículo 289. Condiciones de aplicación.

1. Partiendo del criterio fundamental de que se consideran obras prioritarias las de rehabilitación y reforma del caserío existente frente a las actuaciones de nueva planta, dentro del perímetro del núcleo tradicional se aplicarán las siguientes ordenanzas:

a parcelas edificadas: edificación unifamiliar tradicional, tipo 1 (**U1**)
b parcelas vacías: edificación unifamiliar intensiva, tipo 2 (**U2**)

2. Estas ordenanzas se aplicarán con todos sus condicionantes excepto el de la parcela mínima, que, en ambos casos, será igual a la existente, no estando permitida la alteración del parcelario existente a la fecha de publicación del anuncio del sometimiento a información pública del presente texto refundido del Plan General.

3. Adicionalmente, la delimitación de núcleo tradicional define un perímetro clasificado como suelo rústico de protección ordinaria (RPO) con el que se genera un espacio colindante al núcleo delimitado en el que será posible la edificación sobre el ese suelo rústico inmediato en las condiciones de la ordenanza de edificación unifamiliar de borde, tipo 5 (**U5**).

4. La concreción de esta zona perimetral se ajusta en la cartografía del presente Plan General de forma gráfica en forma de suelo rústico de protección ordinaria desde el perímetro del **NT**, en la que toda parcela afectada podrá materializar sobre ella la construcción de una sola vivienda familiar, corriendo a cargo del promotor los costos de las conexiones a todas las redes de servicios e infraestructuras para la parcela, incluido el acceso rodado.

5. Serán de aplicación las condiciones del artículo 284 de esta normativa.

6. A los efectos del trámite de licencia de obras sobre las zonas periféricas del **NT** delimitado, el presente Plan General considera prioritaria la opción edificatoria sobre la clasificación como rústico de protección ordinaria (RPO) del suelo afectado, entendiéndose que, expresamente, la vivienda familiar aislada es compatible con la categoría del suelo interesado.

CVE-2020-6811

CAPITULO 8. ZONA de ORDENACION CONSOLIDADA

artículo 290. Ambito y tipología.

1. Se entiende por zona de ORDENACION CONSOLIDADA aquella que comprende las situaciones preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General y que no responden, por tanto, de forma expresa, a ninguna de las ordenanzas que en él figuran, y, con el objetivo de que no constituyan situaciones de fuera de ordenación, se incluyen en esta ordenanza que las reconoce en su estado actual.

2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **OC** (Ordenación Consolidada).

artículo 291. Condiciones de aplicación.

1. Dado que en el proceso urbanístico se dan diferentes fases de gestión con sus correspondientes fases de posible aprobación de actos administrativos que consolidan distintos momentos del procedimiento tendente a finalizar con la edificación de la parcela, en la presente ordenanza se proponen dos categorías que son las siguientes:

a ordenación consolidada con edificación terminada (**OC.1**), que afectará a todos aquellos supuestos en que la construcción esté ya terminada en el momento de entrada en vigor del planeamiento

b ordenación consolidada en fase previa a edificar (**OC.2**), que afectará a aquellas parcelas en las que se ha consolidado una fase de tramitación previa a la edificación (reparcelación, ordenación urbanística, licencia de obras u otras posibles) de forma que los actos sobre la parcela ya implican condiciones específicas aprobadas por el Ayuntamiento de CABEZÓN de la SAL

2. No se permitirán aumentos del volumen físico ni de ocupación del suelo ni de edificabilidad en las edificaciones incluidas en esta ordenanza.

2. El régimen de usos será el mismo que el de la ordenanza a la que más se asemeje en cuanto a tipología el edificio afectado, esto es, el de manzana alineada, el de edificación abierta o, en su caso, el de vivienda unifamiliar.

3. Serán posibles actuaciones parciales de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes bajo la ordenanza **OC.1**, aunque no las obras de rehabilitación integral, ya que, en ese caso, el edificio deberá adaptarse a la ordenanza de aplicación que más se asemeje a su tipología y que sea la predominante en el entorno en que se encuentre.

4. En el caso de la ordenanza **OC.2**, la tramitación de modificaciones de las fases consolidadas que este Plan General así haya considerado supondrá el sometimiento del ámbito, parcela o sector a los requisitos y parámetros de la ordenanza característica de la zona en que se encuentre y, si no fuera posible inferir fácilmente cuál hubiera de ser esta, el Ayuntamiento de CABEZÓN de la SAL la determinará expresamente de forma motivada y de acuerdo con su criterio.

CVE-2020-6811

CAPITULO 9. ZONA de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

artículo 292. Ambito y tipología.

1. Se entiende por zona de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS aquella que comprende los terrenos destinados por el Plan General para la construcción de edificios dedicados a albergar todo tipo actividades económicas, desde las más tradicionales a las más especializadas.

2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **P** (Productiva), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.

3. La tipología característica corresponde a la edificación en edificio aislado si bien será posible la edificación con medianerías (tipo nave nido) si se establece mediante estudio de detalle previo y con ordenanza específica de desarrollo acorde con la de aplicación el presente PG.CBZ.

artículo 293. Categorías.

1. La Ordenanza contempla una única categoría:

a **Productivo (P1)**: zona de edificación productiva genérica.
b **Logistico** (**P2**): zona de edificación con usos no industriales en el sentido de la fabricación y comercio, y sí los propios del almacenaje, la logística y los vinculados a usos del automóvil

artículo 294. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, separaciones entre edificios, condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.

2. La altura de cornisa de la edificación, en número de plantas y altura máxima en metros, será la siguiente:

a Productiva: TRES (3) plantas, y OCHO(8) metros a la cornisa.
b Logística: TRES (3) plantas, y OCHO(8) metros a la cornisa.

3. No será posible sobrepasar en ningún caso la altura a la cornisa, excepto que se trate de una edificación con una sola planta sobre rasante destinada a una actividad productiva cuya naturaleza exija una altura superior, en cuyo caso, previa justificación de este extremo en el proyecto, y con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, será aplicable la altura requerida.

4. El trazado de la cubierta desde la altura de cornisa no presentará una pendiente superior al QUINCE (15) por ciento.

5. En el caso de polígonos industriales de nueva creación, las Ordenanzas Reguladoras del Polígono que se determinen en el preceptivo Plan Parcial podrán plantear pequeñas matizaciones a las alturas máximas posibles debidamente justificadas y nunca de forma genérica, sino vinculadas a actividades industriales concretas que requieran esos cambios.

artículo 295. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CVE-2020-6811

CONDICION	PRODUCTIVA	LOGISTICA
frente mínimo	10 (m)	20 (m)
fondo mínimo	20 (m)	30 (m)
superficie mínima (total)	400 (m2)	1.000 (m)

artículo 296. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.

a Productiva: **4** (m3/m2)
b Logística: **4** (m3/m2)

Edificabilidad = sup. bruta de parcela (m2) x coef. de edificabilidad

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 91 de este Plan General y, en este caso en que la edificabilidad se expresa en volumen, dicho volumen hace referencia a la capacidad real de la edificación, pudiendo ubicarse dentro del contenedor máximo de la nave el número de plantas posible en función de las alturas mínimas útiles que normativamente se regulen para cada uso.

artículo 297. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	PRODUCTIVA	LOGISTICA
ocupación máxima	60 %	50 %
separación a frente de parcela	10 (m)	10 (m)
separación a linderos mínima	2H/3; 6 (m)	2H/3; 6 (m)

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que 2H/3 fuera menor, siendo H la altura de cornisa de la edificación.

artículo 298. Condiciones de los usos.

1. Son usos característicos los siguientes:
a en la categoría **productiva**: el productivo en todas sus variantes
b en la categoría **logística**: el productivo de industria-almacenaje y el de servicios del automóvil.

2. Son usos compatibles:
a residencial:
a.1. Establecimiento hotelero en parcela independiente, sólo para el uso logístico (P2).
b dotacional:
b.1. En edificio exclusivo.
c infraestructuras de dotación.

3. Son usos prohibidos: los restantes.

CVE-2020-6811

CAPITULO 10. ZONA DOTACIONAL

artículo 299. Ambito y tipología.

1. Se entiende por zona DOTACIONAL aquella que comprende los terrenos destinados por el Plan General para la construcción de edificios dedicados a albergar todo tipo actividades comprendidas dentro de los usos que estas Normas recogen con ese carácter de equipamiento.

2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **D** (Dotacional), seguida de otra letra que identifica el tipo de dotación de entre las categorías que se reseñan en el artículo siguiente y una cifra que la numera.

3. La tipología característica corresponde a la edificación en edificio aislado.

artículo 300. Categorías.

1. A los efectos de las determinación de las condiciones de la edificación para cada uso se establecen las siguientes categorías de zonas dotacionales en función de su uso característico:

a **Deportivo (DD)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a la práctica del deporte ya sea al aire libre o en recintos cubiertos y todos sus espacios anexos.

b **Educativo (DE)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a la instalación de edificios cuyo destino sean las actividades docentes en cualquiera de los ciclos establecidos por la legislación vigente en materia educativa y todos sus espacios anexos.

c **Servicios de Interés Público y Social (DP)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a la implantación de cualquiera de los siguientes usos así como todos sus espacios anexos:

c.1. Sanitario.
c.2. Asistencial.
c.3. Cultural.
c.4. Social.
c.5. Servicios.
c.6. Administración.

d **Religiosos (DR)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a soporte de edificación vinculada a la práctica de la religión, residencia de religiosos y todos sus espacios anexos.

e **Especiales (DS)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a instalación públicas no pertenecientes a otros usos como cementerios o cocheras, y todos sus espacios anexos.

f **Sin determinar (DX)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional cuyo uso característico no se define en este Plan General y que serán concretados en un momento posterior por el Ayuntamiento en función de sus necesidades y requerimientos.

artículo 301. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para todas las categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.

2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:

CVE-2020-6811

artículo 302. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar, para el caso de dotaciones de titularidad privada, la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.

   Edificabilidad = sup. neta de parcela (m2) x coef. de edificabilidad

2. En todo caso, se admite la edificabilidad materializada en parcelas calificadas como zona Dotacional, pudiéndose aumentar en un VEINTE (20) por ciento dicha edificabilidad existente, porcentaje que llegará hasta el TREINTA y CINCO (35) por ciento en el caso de un uso público.

3. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 91 de este Plan General.

artículo 303. Posición de la edificación.

1. La posición de la edificación sobre la parcela es libre siempre que no se dé la aparición de nuevas medianerías al descubierto.

2. Cuando la clasificación de las parcelas colindantes como suelo apto para urbanizar o como suelo no urbanizable, o su calificación en una Ordenanza que dé como resultado edificaciones aisladas, la edificación deberá separarse de sus linderos una distancia superior a la MITAD (1/2) de su altura, con un mínimo de CUATRO (4) metros, y un mínimo de CINCO (5) metros si se trata del frente de parcela.

3. Las dotaciones públicas de uso educativo o de interés público y social, por razones debidamente justificadas de capacidad y uso, y previos los informes técnicos y jurídicos municipales preceptivos de carácter favorable, podrán reducir las distancias mínimas a colindantes al régimen de distancias previsto en el Código Civil.

artículo 304. Dotacional Deportivo.

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:

a Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de CERO con SETENTA y CINCO (0.75) metros cuadrados por metro cuadrado para el caso de instalaciones cubiertas y de CERO con DIEZ (0.10) metros cuadrados para instalaciones al aire libre.

b Altura máxima: DOS (2) plantas, y DOCE y MEDIO (12.50) metros de altura de coronación.

c Ocupación: SETENTA y CINCO (75) por ciento de parcela neta.

2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 305. Dotacional Educativo.

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:

a Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de CERO con SETENTA y CINCO (0.75) metros cuadrados por metro cuadrado.

CVE-2020-6811

b Altura máxima: TRES (3) plantas, y DIEZ y MEDIO (10.50) metros de altura de cornisa.
c Ocupación: SETENTA y CINCO (75) por ciento de parcela neta.

2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 306. Dotacional de Servicios de Interés Público y Social.

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:
a Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.
b Altura máxima: TRES (3) plantas, y DIEZ y MEDIO (10.50) metros de altura de cornisa.
c Ocupación: CUARENTA (40) por ciento de parcela neta.

2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada CIEN (100) metros cuadrados de parcela neta.

3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 307. Dotacional Religioso.

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:
a Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.
b Altura máxima: TRES (3) plantas, DIEZ y MEDIO (10.50) metros de altura de cornisa para edificios de residencia de religiosos, y QUINCE (15) metros de altura de coronación para edificios de culto.
c Ocupación: CINCUENTA (50) por ciento de parcela neta.

2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 308. Dotacional Especial.

1. Los parámetros de aplicación son los establecidos por la reglamentación sectorial específica, si la hubiera, o los mínimos que a continuación se expresan:
a Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.

2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

CVE-2020-6811

3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 309. Dotacional sin determinar.

1. Los parámetros de aplicación serán los establecidos por la reglamentación sectorial específica, si la hubiera, o los mínimos que a continuación se expresan:

a Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.

2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

artículo 310. Condiciones de los usos y de las alturas.

1. En esta ordenanza es el uso característico el **dotacional**, con el uso pormenorizado que en cada Plano de Calificación de Suelo se otorgue a cada ámbito.

2. Son usos compatibles:

a dotacional:
a.1. Cualquier otro uso dotacional que no interfiera con el característico.

b residencial:
b.1. Vivienda de quien guarde las instalaciones dotacionales.

3. Son usos prohibidos: los restantes.

4. Respecto a las alturas máximas establecidas en cada una de las categorías del uso dotacional, podrá llegar a fijarse la excepción, aprobada según el procedimiento que en cuanto a plazos y trámite fija la LOT.2/01 para los estudios de detalle, debidamente justificada por motivos de funcionalidad y mejor ajuste del programa de la dotación concreta, de alcanzar la altura que haya de dar el mejor servicio a la propia instalación pública siempre que exista Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales realizado sobre la justificación expresa de la excepción, que deberá acompañarse de la representación fotorrealista (infografía) que establece el artículo 190.d de la LOT.2/01, en la que se aprecie la debida integración de la edificación en su entorno a pesar del aumento de las alturas. Todo ello sin afectar, en ningún caso, al parámetro de la edificabilidad máxima.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 11. ZONA de ESPACIOS LIBRES

artículo 311. Ambito y tipología.

1. Se entiende por zona de ESPACIOS LIBRES aquella que comprende los terrenos destinados al ocio, juegos, parques y jardines, espacios peatonales de tránsito y estancia, y, en general, áreas de esparcimiento público o privado, así como zonas ajardinadas en ámbitos libres de edificación.

2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con las letras **EL** (Espacios Libres), seguidas de otra letra que identifica el tipo de uso del espacio libre entre las categorías que se reseñan en el artículo siguiente.

artículo 312. Categorías.

1. A los efectos de las determinación de las condiciones de la edificación para cada uso se establecen las siguientes categorías de zonas espacios libres en función de su uso característico:

a **Parques, plazas y jardines (ELJ)**: espacios verdes públicos forestados y ajardinados cuyo destino es el ocio y esparcimiento de la población con posibilidad de integrar actividades deportivas al aire libre y pequeños equipamientos de carácter cultural.

b **Espacio libre privado (ELP)**: espacios expresamente así definidos por el presente Plan General.

artículo 313. Condiciones del estacionamiento bajo rasante.

1. Se autorizará el estacionamiento bajo rasante en parques, plazas y jardines (ELJ) y en los espacios libres privados (ELP) en la totalidad de la superficie del mismo, siempre que se garanticen las siguientes condiciones:

a Se mantendrá o restituirá el arbolado existente.

b Se ajardinará (como mínimo con césped) al menos el SESENTA (60) por ciento de la superficie del espacio libre sobre el estacionamiento.

artículo 314. Condiciones del estacionamiento sobre rasante.

1. Se autorizará el estacionamiento sobre rasante en parques y jardines (ELJ) y en los espacios libres privados (ELP) en una superficie no superior al VEINTE (20) por ciento de la superficie total del espacio libre y siempre que la ejecución de dicho estacionamiento se vea acompañada por el ajardinamiento de una superficie igual a la del CINCUENTA (50) por ciento de la ocupada por las plazas de estacionamiento y por la plantación de UN (1) árbol por cada dos plazas.

artículo 315. Condiciones de los usos y de la edificación.

1. Serán usos compatibles los siguientes:

a Cultural, en edificaciones de pequeño tamaño y según las condiciones del apartado siguiente.

b Deportivo, en instalaciones al aire libre no cubiertas.

2. Sólo se permitirá, en parques y jardines (EL), la construcción de pequeñas instalaciones vinculadas al uso deportivo (vestuarios) o cultural y siempre que sus características superficiales y de dimensiones (altura, especialmente) sean las adecuadas al uso y no generen situaciones anómalas ni discordantes.

CVE-2020-6811

CAPITULO 12. ZONA de INFRAESTRUCTURAS

artículo 316. Ambito.

1. Se entiende por zona de INFRAESTRUCTURAS aquella que comprende los terrenos soporte de las instalaciones y edificaciones vinculadas al uso de infraestructuras territoriales.

2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **I** (Infraestructuras), seguida de otra letra que identifica el tipo de uso de la infraestructura entre las categorías que se reseñan en el artículo siguiente.

artículo 317. Categorías.

1. A los efectos de las determinación de las condiciones para cada uso se establecen las siguientes categorías de infraestructuras en función de su uso característico:

a **Ferroviaria (IF)**: incluye los terrenos y construcciones vinculados al uso de la red ferroviaria.

b **De dotación (ID)**: incluye los terrenos y construcciones vinculados a las infraestructuras y redes territoriales de dotación se servicios.

2. El desarrollo de los ámbitos incluidos en esta ordenanza se llevará a cabo, en todos los casos, mediante la redacción de Planes Especiales que deberán ajustarse siempre a la legislación sectorial de aplicación para cada uso.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

TITULO X. SECTORES y UNIDADES de ACTUACION

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

artículo 318. Definición.

1. El sector es, de acuerdo con el artículo 53 de la LOT.2/01, el ámbito de ordenación de un Plan Parcial para la regulación detallada del suelo urbano no consolidado o del suelo urbanizable y el objetivo de su delimitación es garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad.

2. Los unidades de actuación se señalan por parte de este Plan General dentro de los sectores delimitados en suelo urbanizable delimitado, de acuerdo con el artículo 121 de la LOT.2/01, con el objetivo de establecer las áreas en las que el presente Plan General fija una ordenación con la que se pretende la consecución de unos fines específicos, a parte la distribución equitativa de beneficios y cargas y la posibilidad de ejecutar el planeamiento de forma integrada, y que, por tanto, hacen necesario el desarrollo de las mismas, previo a las operaciones de parcelación, urbanización y edificación, mediante alguno o varios de los instrumentos de actuación que a continuación se detallan:

a Plan Especial de Reforma Interior o Plan Parcial
b Estudio de Detalle
c Reparcelación
d Proyecto de Urbanización

artículo 319. Delimitación.

1. Los sectores son las áreas así definidas y delimitadas en los Planos de Calificación del Suelo, en los que se recogen grafiados con las siglas **SU** (sectores de urbanizable) cuando lo hacen en suelo urbanizable delimitado seguidas de una letra que identifica su uso (**R**, residencial y **P**, productivo) y de una cifra que indica su numeración.

2. Las Fichas Particularizadas recogidas más adelante establecen, para cada sector considerado, las condiciones específicas de su ordenación y gestión, con la división en las unidades de actuación prevista por el Plan General o el número de ellas a delimitar en desarrollo del mismo.

artículo 320. Desarrollo.

1. Las unidades de actuación en que se dividen los sectores, o el propio sector, en el caso de que no se plantee la división de Unidades dentro de él, se desarrollarán a través de los instrumentos de actuación definidos en el Titulo II del presente Plan General, que se apuntan en las Fichas Particularizadas de cada uno de ellos recogidas en el ANEXO 2.

2. Podrán definirse nuevos viales privados de acceso a la edificación pero nunca podrán disminuirse las superficies ni ubicaciones de las zonas de cesión establecidas para cada unidad.

3. La delimitación de unidades de actuación dentro de cada sector se regirá por lo establecido en cada Ficha en cuanto al número de ellas, debiendo cumplirse, en todo caso, lo establecido en los artículos 121 y 122 de la LOT.2/01, en lo referente a diferencias entre los aprovechamientos de las distintas unidades del sector.

CVE-2020-6811

4. A los efectos de los artículos 43 y 44 de la LOT.2/01, en los sectores delimitados en suelo urbanizable, el presente Plan General establece una ordenación del suelo con indicación de la vialidad estructurante que se considera de carácter obligatorio y vinculante en cuanto a sus trazado y características, fijándose también las cesiones mínimas de dichos ámbitos, si bien, no se considera que el resto de determinaciones propias del Plan Parcial o Plan Especial (según el artículo 47 de la LOT.2/01) venga dado de forma expresa, por lo que no se habilita la ejecución de dichos sectores hasta que no se apruebe el preceptivo planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) y el proyecto de urbanización posterior.

artículo 321. Condiciones de actuación.

1. Los sectores tienen reflejadas las condiciones singulares de su ordenación y gestión en las Fichas Particularizadas correspondientes, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de suelo el OCHENTA y CINCO (85) por cien del total de cada sector.

2. Las determinaciones establecidas en las Fichas tiene, para cada caso, el siguiente alcance:

a **Superficie bruta**: La superficie que figura en las Fichas es un dato estimativo obtenido por medición cartográfica, pudiendo ajustarse, en función de una medición topográfica más fiable, a las dimensiones exactas del sector. Esa dimensión, en todo caso, podrá modificarse en más o en menos, en un porcentaje que no supere el DIEZ(10) por ciento de la misma por motivos de adecuación a los límites reales de la parcela o parcelas afectadas. En ningún caso esa modificación supondrá una merma de los espacios destinados a cesiones para uso público de cualquier tipo, pero sí conllevará el ajuste de la edificabilidad total materializable del sector y del número de viviendas máximo, al aplicar los respectivos coeficientes a esa nueva superficie bruta.

b **Ordenanza subsidiaria**: se establece una Ordenanza de aplicación subsidiaria para todas aquellas circunstancias no reguladas en la Ficha.

c **Edificabilidad**: la edificabilidad total materializable viene dada en función del aprovechamiento lucrativo total del ámbito, esto es, de la aplicación sobre la superficie bruta del ámbito del coeficiente del aprovechamiento medio. La superficie correspondiente a las edificaciones catalogadas se detraerá para el cálculo de la superficie materializable sobre cada sector según las especificaciones contenidas en la Ficha. Así mismo, la superficie edificable que correspondiera a usos dotacionales públicos no se incluirá en dicho cómputo de la edificabilidad máxima.

d **Aprovechamiento medio**: el aprovechamiento medio del Sector o Unidad de Actuación, será el correspondiente al Área de Equidistribución (**AE**), en el que se emplacen.

e **Cesiones**: la superficie de las cesiones establecida en las Fichas se entiende como mínima, teniendo carácter vinculante en cuanto a su ubicación, obligatoriedad y gratuidad. Cuando el uso previsto en el Plan General sea de viario o de espacios libres de uso público deberá entregarse al municipio previamente urbanizada y acondicionada por la Propiedad.
En las fichas de cada sector o unidad de actuación se detallan los espacios libres de cesión que pueden ser objeto de uso privativo individual o de la comunidad de propietarios, estableciéndose asimismo los sistemas previstos en la legislación vigente para la conservación y mantenimiento de los mismos en cada caso. En ese sentido, y mientras la propia ficha no indique lo contrario, la superficie fuera de alineaciones se entenderá como espacio libre de uso privativo.

CVE-2020-6811

f **Area de movimiento**: las áreas de movimiento grafiadas en las Fichas tienen carácter vinculante en lo que se refiere a las alineaciones que de forma expresa se indican a frente de calle. Así mismo, prevalecerá el área de movimiento sobre las determinaciones genéricas de separación a colindantes y ocupaciones de parcela establecidas por el presente Plan General. La tramitación de un Estudio de Detalle que afecte a la totalidad del ámbito interesado podrá modificar las áreas de movimiento, excepto en las alineaciones vinculantes definidas por este Plan General, y siempre manteniendo en lo sustancial, la ordenación general diseñada por el Plan. Para modificar ésta, será preciso seguir el trámite fijado por la LOT.2/01 para la modificación de los Planes Parciales.

g **Urbanización y ajardinamiento**: cuando en las Fichas de los distintos ámbitos se hace alusión a la superficie libre de parcela resultante se considera la derivada de excluir previamente no sólo la edificación sino las superficies ocupadas por viales interiores y zonas de estacionamiento.

h **Viario**: en aquellos casos en que entre dos ámbitos diferentes se hayan establecido viales vinculantes, el primer ámbito en desarrollarse deberá ejecutar dentro de su delimitación las dos terceras (2/3) partes de la sección del viario afectado. En las Fichas se indican los **viarios vinculantes**, de carácter público a través de su cesión obligatoria y con trazado de obligado cumplimiento, y los **viarios orientativos**, generalmente de acceso directo a las viviendas, cuyo trazado podrá modificarse según las condiciones del apartado f), y cuya titularidad podrá mantenerse como privada.
Estos últimos se ejecutarán, en cuanto a dimensiones mínimas y tratamiento superficial, según lo dispuesto en los artículos 189 a 199 de esta normativa.

i **número máximo de viviendas:** el número máximo de viviendas reflejado en las fichas solamente podrá modificarse en los casos siguientes
- i.1 por reajuste de la superficie bruta del sector (apartado "a") aplicando la densidad a la nueva superficie
- i.2 por ejecución de algún tipo de VPP. En este caso, en el área destinada a VPP el número máximo de viviendas resultará de dividir la superficie bruta de dicho área por NOVENTA (90) metros cuadrados, aplicándose en el resto del sector la densidad fijada en la ficha.

j **zonas verdes:** mediante el procedimiento establecido en la LOT.2/01 para la modificación del planeamiento de desarrollo correspondiente, podrá modificarse la proporción entre zonas verdes públicas y privadas de un sector, en un porcentaje nunca superior al VEINTE (20) por ciento del total, y siempre que se mantenga el mínimo de espacio libre público fijado en la LOT.2/01.

3. Cualquier variación de las determinaciones contenidas en las Fichas no concordante con el alcance establecido en el punto anterior se considerará una Modificación del Plan General a los efectos del artículo 05 del mismo.

4. Para el mantenimiento de todos los espacios libres de uso público de cesión obligatoria en los sectores de suelo urbanizable, el Ayuntamiento podrá exigir la formación de Entidades Colaboradoras, según lo dispuesto en el artículo 119 de la LOT.2/01, las cuales colaborarán en el mantenimiento de la urbanización en los términos que se fijen mediante Convenio urbanístico a firmar con el Ayuntamiento, según lo establecido en el artículo 156.3 de la citada LOT.2/01.

CVE-2020-6811

5. En los supuestos en los que se solicite el uso privativo de estos espacios libres, según lo prescrito en las Fichas de cada sector, su mantenimiento correrá a cargo del beneficiario de la concesión, titular individual o comunidad de propietarios.

artículo 322. Compensación de los gastos de urbanización por sectores

1. En la ficha de cada sector de suelo urbanizable se determina el exceso de urbanización medido en metros cuadrados de viario público en relación a la media del área de equidistribución en el que se incluye el sector.

2. En aras de procurar un más equitativo reparto de las cargas y beneficios entre sectores homogéneos, el Ayuntamiento realizará la compensación de las diferencias existentes por exceso sobre la media de las obligaciones de urbanización a través de los mecanismos de ajuste monetario a realizar en los correspondientes Proyectos de Compensación. Para ello se establece la relación, a efectos de valoración, de **3 m2 de urbanización = 1 ua** (unidad de aprovechamiento)

artículo 323. Condiciones específicas para las zonas de riesgos geológicos

1. La documentación gráfica del presente Plan General contiene un plano DE Procesos Activos (PO.12) resultado de plasmar la información que ha podido conocerse del Instituto Geológico Minero de ESPAÑA respecto a sus mapas de procesos geológicos activos en el municipio de CABEZON de la SAL.

2. Las zonas afectadas por procesos de disolución y subsidencia, erosión vertical, abanico pluvial, así como, incluso, por procesos de halocinesis, aún dentro del nivel de precisión todavía escaso que se contempla en la cartografía de ese organismo, deberán analizarse y valorarse en cuanto a la convergencia de los diferentes procesos activos y a la caracterización del suelo respecto de su intensidad, con el fin de obtener una zonificación cartográfica más precisa de los riesgos, válida para analizar la compatibilidad con la ordenación. Por ello se aconseja que, a la mayor brevedad posible, se realice un estudio geológico del conjunto del área que posibilite determinar los posibles riesgos y establecer a partir de los mismos la futura ordenación, especialmente en relación con los suelos urbanos y urbanizables afectados.

3. El estudio geológico tendrá por objetivo identificar la existencia de huecos, la capacidad portante del suelo en superficie, el nivel del agua y su profundidad y, asimismo, la presencia de procesos y materiales solubles en el subsuelo. Este estudio deberá incluir una caracterización geofísica (que permitiese identificar huecos, apoyándose en testificación de sondeos, pero también movimiento de agua en profundidad), una caracterización geomecánica del material (que permitiese conocer las capacidades portantes, resistencias, capacidad y velocidad de disolución en materiales solubles), y una caracterización estructural del terreno, junto con los típicos estudios de riesgos y de detalle geomorfológico.

4. Respecto a las clases de suelo expuestos a estos procesos activos, deberá tenerse en cuenta la necesidad de adoptar, previamente a su desarrollo, una serie de medidas que pasan por condicionar cualquier tipo de actuación urbanizadora o edificatoria a requerir estudios específicos dependiendo de la tipología de la actividad, residencial o productiva, y en

CVE-2020-6811

función de su modo y estado de gestión, sea en ejecución u objeto de desarrollo mediante planes parciales.

5. Estimando a la escasa información sobre los mismos en relación a los sectores de suelo urbanizable delimitado productivo SUP-1, SUP-2, SUP-3, SUP-4, SUP-5, SUP-6, de las Navas, y el residencial SUR-7 (Salinas), se considera que en la actualidad no existen suficientes elementos de juicio para un pronunciamiento concluyente sobre el riesgo y por ello se deberá reconsiderar la ordenación, gestión y ejecución de estos sectores de suelo productivo y residencial hasta que no se realice en el área delimitada (en la que se presume y constata de la existencia de procesos activos) el estudio definido anteriormente en materia de riesgos geológicos.

6. Por lo tanto, previamente a la aprobación de la ordenación parcial de estos ámbitos deberá elaborarse un estudio geológico que permita identificar los riesgos que afectan a estos sectores así como su viabilidad, para proceder de acuerdo con sus resultados y si fuera necesario a elaborar una más adecuada ordenación que habrá de plasmarse en los correspondientes planes parciales. Las actuaciones de urbanización y edificación que se verifiquen en esos ámbitos, además, deberán acompañarse de un estudio geotécnico.

CVE-2020-6811

TITULO XI. NORMAS de PROTECCION del PATRIMONIO

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

artículo 324. Consideraciones generales sobre protección.

1. Las presentes Normas establecen un régimen de preservación del patrimonio cultural del municipio de CABEZÓN DE LA SAL a través de las determinaciones contenidas en este Título en aplicación de los deberes de protección, acrecentamiento y transmisión de dicho patrimonio que establece la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley, y de la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA.

2. Las Normas de Protección se articulan como un Catálogo de los elementos, tanto arquitectónicos como naturales y arqueológicos, afectados por las mismas, de acuerdo con lo establecido en la LOT.2/01, y en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

3. El Catálogo contenido en estas Normas de Protección identifica los edificios, construcciones, yacimientos, especies vegetales y espacios libres o parcelas sujetos a algún tipo de protección, y pormenoriza sus características y circunstancias en Fichas individualizadas que se incorporan como Anexo de estas Normas.

4. La catalogación de cualquier elemento afectará y vinculará las obras que sobre él puedan efectuarse tanto por particulares como por la propia Administración.

5. Los edificios y construcciones catalogados no podrán ser declarados fuera de ordenación ni fuera de ordenanza por los instrumentos de desarrollo de las presentes Normas.

artículo 325. Deber de uso y conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones de todo tipo incluidos en el Catálogo deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento y están obligados a su conservación, mantenimiento y custodia para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, así como para garantizar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo que establece el artículo 200 de la LOT.2/01.

2. La Administración competente podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para garantizar la conservación, mantenimiento y custodia de las edificaciones protegidas, y también, en caso de que dichas órdenes no fueran cumplidas, podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo que establece el artículo 201 de la LOT.2/01.

3. El incumplimiento del deber de conservación de los bienes catalogados será causa de interés social para la expropiación forzosa de los mismos por parte de la Administración competente.

CVE-2020-6811

4. Cualquier tipo de transgresión del deber de conservación o de acción agresora contra los bienes catalogados supondrá la obligación de reponer el bien al estado que le hizo acreedor a la protección, sin perjuicio de la sanciones que pudieran ser impuestas en aplicación de la legislación vigente en materia de suelo y de patrimonio.

artículo 326. Coste de las obras de conservación.

1. El coste de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de los edificios, construcciones, elementos vegetales y parcelas catalogados por las presentes Normas corresponde a los propietarios, titulares de derechos reales o poseedores de los bienes, y a la Administración competente en los términos que la legislación aplicable determine, de acuerdo con el artículo 201 la LOT.2/01 y el artículo 36 de la Ley 16/85.

2. Los propietarios de los bienes catalogados podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de la Administración competente, que habrá de prestarla en las condiciones adecuadas cuando tales obras excedan de los límites del deber de conservación.

artículo 327. Declaración de ruina.

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios catalogados, en los supuestos del artículo 202 de la LOT.2/01, no supondrá el deber de demolición al quedar exceptuados del régimen común de la declaración del estado ruinoso.

2. Cuando fuera necesaria la demolición, total o parcial, de los elementos o partes del edificio en estado de ruina física declarada se procederá a la reposición de dichos elementos afectados a través de intervenciones conducidas bajo la supervisión de los técnicos competentes designados por la Administración interesada, previo el trabajo necesario de levantamiento gráfico, fotográfico y de moldes (si hiciera falta) de los elementos dañados.

artículo 328. Actuaciones de urgencia.

1. En el caso de situaciones de urgencia que pudieran derivar en daños graves para personas o bienes y no fuera posible un trámite de consulta previa, el interesado habrá de comunicar y justificar ante el Ayuntamiento, y en un informe técnico cualificado, la necesidad de la intervención urgente, que, en lo posible, limitará su afección al mínimo imprescindible.

2. El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, determinará las acciones posteriores que puedan derivarse de la intervención efectuada.

artículo 329. Catálogo.

1. El Catálogo integra la relación de bienes protegidos por el presente Plan y su contenido se articula a través de los siguientes criterios:

a **Edificios**: construcciones cuya protección se considera desde el Plan por sus singulares características arquitectónicas, culturales, artísticas o de implantación, sin contar con declaración de bien de interés cultural.

b **Parcelas y espacios libres**: espacios no edificados cuya protección se considera desde el Plan por la singularidad bien de sus elementos vegetales o botánicos bien de sus valores paisajísticos.

c **Yacimientos y zonas arqueológicas**: aquellos espacios en que se conservan vestigios materiales de la actividad humana o de su contexto natural, o en

CVE-2020-6811

que, por evidencias materiales, antecedentes históricos o por otros indicios, se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos.

artículo 330. Objetivos.

1. El Catálogo se redacta con el objetivo de establecer un listado que recoja aquellos elementos de interés histórico, artístico, cultural o ambiental dentro del municipio y que actúe como mecanismo para la puesta en evidencia de los mismos en orden a la valoración del patrimonio de CABEZÓN de la SAL, así como para el establecimiento de los tipos de intervención posible sobre ellos.

artículo 331. Criterios.

1. Los elementos incluidos en este Catálogo son aquellos que cumplen alguno de los siguientes criterios:

a Poseer un claro valor representativo como elemento emblemático de un espacio urbano, configurando de alguna manera la memoria histórica y colectiva del lugar.
b Tratarse de una obra de arquitectura con valor intrínseco propio.
c Ser elementos naturales de desatacado valor natural o simbólico.
d Formar parte del inventario arqueológico de CANTABRIA.

CVE-2020-6811

CAPITULO 2. PROTECCION de EDIFICIOS

artículo 332. Ambito.

1. Son edificios protegidos todos aquellos que, aún sin contar con la declaración de bien de interés cultural en los términos de la Ley 16/85 o en los de la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA, son acreedores de una protección específica por sus valores arquitectónicos, culturales, artísticos o de implantación.

2. Los edificios protegidos se recogen de manera individualizada en las Fichas que constituyen el "Catálogo" de las presentes Normas.

3. Serán también edificios protegidos todos aquellos sobre los que recayese dicha calificación en desarrollo de los instrumentos de planeamiento posteriores de estas Normas.

artículo 333. Nivel de protección.

1. Se consideran tres niveles de protección para las edificaciones afectadas por el Catálogo, que se definen de la manera siguiente:

a **integral**: protege la totalidad de cada uno de los edificios en él incluidos, preservando, por tanto, todas sus características arquitectónicas y tipológicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyan a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio de la ciudad

b **estructural**: protege la apariencia de los edificios en él incluidos, favoreciendo también la conservación de los elementos básicos definitorios de su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

c **ambiental**: protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y calidad de los ámbitos protegidos y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los niveles integral y estructural.

artículo 334. Obras permitidas en el nivel integral.

1. Las obras que se permiten con carácter general y siempre tendentes al mantenimiento del edificio en las mejores condiciones de habitabilidad y a la consecución de las adecuadas características de seguridad, salubridad y ornato público, son las siguientes:

a Conservación.

b Restauración.

c Consolidación.

2. Las obras de rehabilitación y de reestructuración con carácter integral se consideran excepcionales y deberá justificarse sobradamente la imposibilidad de otro tipo de actuación para la adecuación del edificio al uso permitido al que se destine, el escaso valor de los elementos estructurales o cualquier motivo de seguridad o higiene que se alegue, debiendo producirse siempre una declaración previa del estado de ruina técnica del edificio. En todo caso, no podrán afectar a las fachadas ni a la imagen exterior de la edificación.

3. Las obras de reestructuración parcial se admiten en cubiertas y fachada siempre que su objetivo sea la restitución de la imagen original del edificio.

4. Las obras de demolición sólo serán admisibles como una fase previa a la reestructuración o a la reconstrucción de un edificio o parte de él tras una declaración de ruina técnica y como obra destinada a recuperar la

CVE-2020-6811

configuración original del edificio suprimiendo cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.

5. Se prohíben expresamente las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.

artículo 335. Obras permitidas en el nivel estructural.

1. Las obras que se permiten con carácter general y siempre tendentes al mantenimiento del edificio en las mejores condiciones de habitabilidad y a la consecución de las adecuadas características de seguridad, salubridad y ornato público, son las siguientes:

a Conservación.
b Restauración.
c Consolidación.
d Rehabilitación.

2. Las obras de reestructuración integral deberán justificar sobradamente el escaso valor de los elementos estructurales o cualquier motivo de seguridad o higiene que se alegue. En todo caso, no podrán afectar a las fachadas ni a la imagen exterior de la edificación.

3. Las obras de reestructuración parcial se admiten en cubiertas y fachada siempre que su objetivo sea la restitución de la imagen original del edificio.

4. Las obras de demolición sólo serán admisibles como una fase previa a la reestructuración o a la reconstrucción de un edificio o parte de él tras una declaración de ruina técnica y como obra destinada a recuperar la configuración original del edificio suprimiendo cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.

5. Se prohíben expresamente las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.

artículo 336. Obras permitidas en el nivel ambiental.

1. Las obras que se permiten con carácter general y siempre tendentes al mantenimiento del edificio en las mejores condiciones de habitabilidad y a la consecución de las adecuadas características de seguridad, salubridad y ornato público, son las siguientes:

a Conservación.
b Restauración.
c Consolidación.
d Rehabilitación.
e Reestructuración.
f Ampliación, sólo sobre fachadas no visibles desde la vía pública.
g Adición de plantas, sólo en aquellos casos expresamente recogidos en las fichas individualizadas.
h Reconstrucción.

2. Las obras de demolición sólo serán admisibles tras una declaración de ruina técnica y, en el caso de demoliciones parciales, como obra destinada a recuperar la configuración original del edificio suprimiendo cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.

3. En el caso en que la edificación sea declarada en ruina, deberá procederse a su reconstrucción en lo referente a fachadas y volumen aparente a vía pública, pudiendo adaptarse el fondo a la ordenanza de

CVE-2020-6811

aplicación, respetándose el número de plantas existentes y la imagen del edificio, excepto en aquellos elementos o cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.

artículo 337. Usos permitidos.

1. En los edificios protegidos los usos deberán adecuarse a la Ordenanza de la zona en que se ubiquen.

CVE-2020-6811

P G . C B Z
normativa

CAPITULO 3. PROTECCION de ESPECIES, PARCELAS y ESPACIOS LIBRES

artículo 338. Ambito.

1. Son parcelas y espacios libres protegidos todos aquellos que, aún sin contar con la declaración de bien de interés cultural en los términos de la Ley 16/85 o en los de la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA, son acreedores de una protección específica por sus valores paisajísticos o sus especies vegetales de interés.

2. Las especies vegetales, parcelas y espacios libres protegidos se recogen como tales de manera individualizada en las Fichas que constituyen el Anexo 3 "Catálogo" del presente Plan.

3. Serán también parcelas y espacios libres protegidos todos aquellos sobre los que recayese dicha calificación en desarrollo de los instrumentos de planeamiento posteriores de este Plan.

4. Como concepto más intangible pero también de carácter natural y necesitado de protección, se consideran dentro de este apartado las especies protegidas por el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de CANTABRIA (en adelante CREA.CAN) regulado por mediante el Decreto de CANTABRIA 120/2008, de 4 de diciembre, así como por el resto de normativa estatal o europea concordante, como el Listado de Especies Silvestres en régimen de protección especial y el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, aprobados por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres.

artículo 339. Nivel de protección natural.

1. La inclusión de una especie vegetal o parcela en el Catálogo de Protección de este Plan supone el mantenimiento y la conservación de todas las especies vegetales de interés existentes sobre ella de forma que se garantice la permanencia de unas características de ajardinamiento y de ocupación de parcela por parte de la edificación ya existente (si la hubiera) que mantengan la imagen actual de la misma, prohibiéndose cualquier tipo de actuación edificatoria sobre la parcela libre.

2. La inclusión de un espacio libre público (parque, plaza o vía pública) en el Catálogo de Protección de este Plan supone la conservación del mismo en cuanto a tal espacio libre, en orden a su mantenimiento en las adecuadas condiciones de uso y ornato público y a la protección de sus características de ajardinamiento, lo que no impide la posible variación de sus elementos de mobiliario urbano o diseño general siempre que no afecten a las condiciones que le hicieron acreedor de la protección.

3. La protección del arbolado existente en las parcelas y espacios libres protegidos se regirá en todo lo que corresponda por lo dispuesto en el artículo 135 de este Plan.

4. La inclusión de un cierre de parcela en el Catálogo de Protección de este Plan supone la conservación del mismo con carácter integral, es decir, permitiéndose únicamente la realización sobre él de obras de conservación, restauración y consolidación tendentes a su mantenimiento

CVE-2020-6811

en las adecuadas condiciones de ornato público.

5. La inclusión de las especies animales y florísticas protegidas supone la vigilancia de la salvaguarda de los derechos que a través de dicho Catálogo se establecen a través de su normativa específica y, sobre todo, la necesidad de que previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a cualquiera de estas especies, independientemente de la clasificación del suelo y del tipo de actuación, deba remitir el documento de detalle de la pretendida actuación a la Dirección General interesada del Gobierno de CANTABRIA al objeto de que por ella se valore su repercusión sobre dichas especies y, en su caso, se emita el correspondiente informe acorde con el articulo 36 de la Ley de CANTABRIA 4/2006, de 19 de mayo, de conservación de la Naturaleza de CANTABRIA.

artículo 340. Intervenciones permitidas.

1. No se permitirán actuaciones que supongan disminución ni modificación de la superficie ajardinada o arbolada.

2. Sólo se permitirán actuaciones de mantenimiento y conservación que no alteren el trazado del espacio libre ajardinado y que, en ningún caso, supongan modificaciones en las especies existentes, ya por sustitución de las mismas o por cambios en su ubicación.

artículo 341. Otras consideraciones.

1. La preservación de la vegetación autóctona se reforzará con medidas de prevención, control y erradicación de especies invasoras, especialmente presentes sobre diversas zonas del suelo rústico municipal, por lo que, de acuerdo con la MEMORIA AMBIENTAL del presente Plan, es objetivo prioritario del PG.CBZ evitar la propagación de ellas y, en concreto, por hallarse perfectamente identificadas, de la *cortaderia selloana* (plumero) y la *reynoutria japonica* (bambú japonés), por lo que en todos los movimientos de tierras y eliminación de vegetación (entre otros), se establece la obligación de actuar de acuerdo con las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en CANTABRIA que tiene formuladas la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza del Gobierno de CANTABRIA.

2. En el caso de la erradicación de especies invasoras, los proyectos de urbanización y de ejecución que contemplen movimientos de tierras o la eliminación de vegetación, contemplarán de forma específica el tratamiento de erradicación adoptado para las ya citadas *cortaderia selloana* y *reynoutria japonica*, y adaptándose preferentemente al programa de control de plantas invasoras de CANTABRIA.

CVE-2020-6811

CAPITULO 4. PROTECCION de YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

artículo 342. Ambito.

1. Son yacimientos arqueológicos o industriales protegidos todos aquellos que, aún sin contar con la declaración de bien de interés cultural en los términos de la Ley 16/85 o en los de la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA, son acreedores de una protección específica por sus valores históricos, etnográficos, arqueológicos o similares, de acuerdo con el Catálogo que forma parte del presente Plan.

2. Los elementos protegidos por este concepto están grafiados en los planos de calificación con las siglas **Yac** rodeadas por un círculo que define, aproximadamente, el ámbito de localización de los distintos elementos afectados.

artículo 343. Intervenciones permitidas.

1. Cualquier actuación dentro del entorno de presunción de los yacimientos arqueológicos (**Yac**) requerirá la elaboración de un Informe Arqueológico completo suscrito por técnico competente y especialista en la materia de forma previa a la concesión de cualquier licencia sobre la zona afectada.

2. Será obligatoria la consideración de las conclusiones de dicho Informe a los efectos de la concesión de Licencia de Obras en la zona, ya que será el Informe Arqueológico el que determine las posibilidades reales de las futuras actuaciones en la zona en su traducción arquitectónica.

3. Cualquier remoción de tierras dentro de los entornos de presunción de los yacimientos se realizará bajo supervisión arqueológica, por técnico titulado y debidamente autorizado por la Consejería competente del Gobierno de CANTABRIA.

4. La aparición de algún yacimiento, hallazgo o indicio con trascendencia arqueológica implicará la paralización cautelar e inmediata de las obras y la comunicación del mismo al Gobierno de CANTABRIA a través de la Consejería pertinente en la materia.

5. En todo caso, las actuaciones arqueológicas se regirán por la legislación sectorial específica, contenida en la actualidad en el Capítulo I del Título IV de la citada Ley de CANTABRIA 11/1998, y con competencia directa para su aplicación por la Consejería pertinente del Gobierno de CANTABRIA.

CVE-2020-6811

TEXTO REFUNDIDO para PUBLICACION

Según Aprobación definitiva Acuerdo CROTU 23/07/2020

PG.CBZ

FICHAS DE SECTORES

Plan general de ordenación urbana de
CABEZON DE LA SAL
Agosto 2020

CVE-2020-6811

pg.cbz

AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION

SECTOR (AMBITO URBANIZABLE).-SUE-01

	Nº DE PLANO
SUPERFICIE PENDIENTE DE DESARROLLAR	25.381 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	Hasta agotar los 25.022 m2 determinados en el Plan Parcial aprobado, una vez descontada la superficie construida computable consumida con la primera Fase ya ejecutada.

DENSIDAD (sobre superficie pendiente de desarrollo) 50viv/Ha

Nº DE PLANTAS	3 (B+2)
ALTURA máxima	9,5 m al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación COLECTIVA
ORDENANZA subsidiaria	A-2
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	completadas en la primera fase
Espacios libres	4.500 m2
DESARROLLO	A través de Estudio de Detalle

OBSERVACIONES

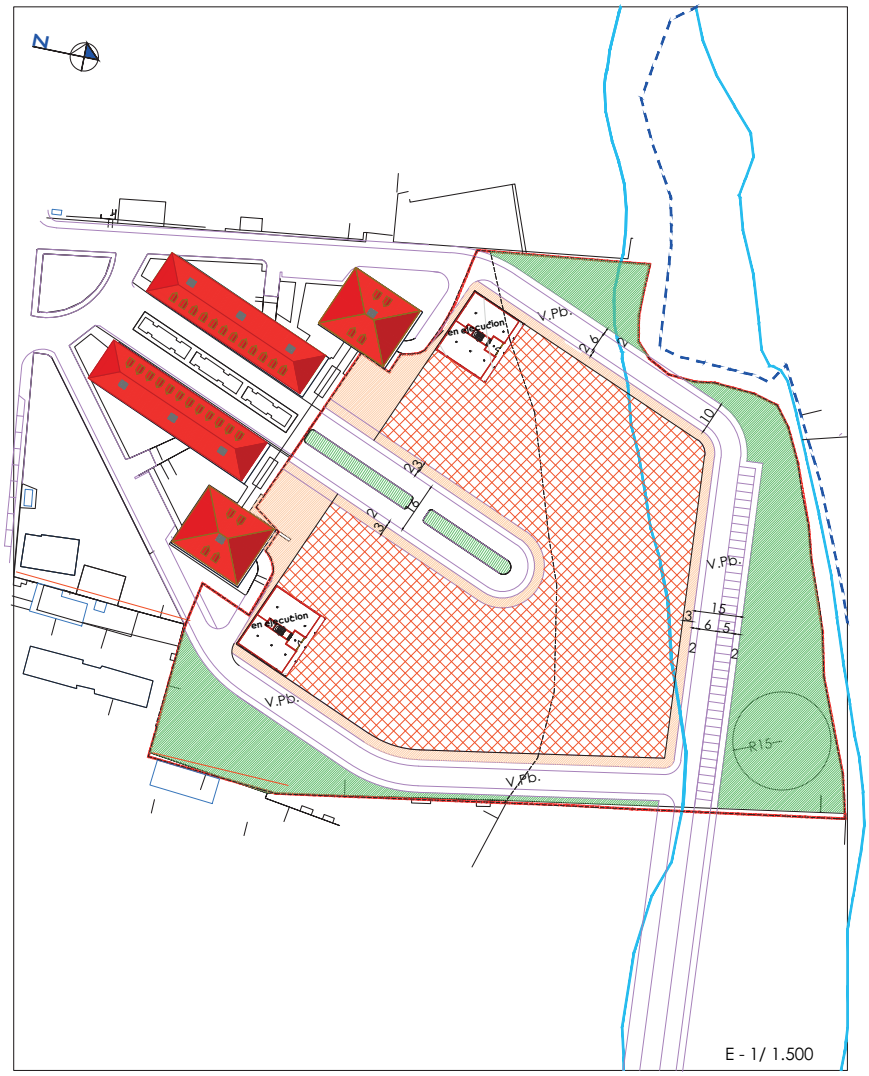
El Plan Parcial de "DOMAÑANES", fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Cabezón y posteriormente se tramitaron y aprobaron igualmente las licencias de edificación para los distintos bloques proyectados.

Estando aún pendiente de ejecución parte del Plan parcial, se incluye dentro del PG como Sector de S. Urbanizable en ejecución, para, a través de Estudio de Detalle, modificar la ordenación, manteniendo los aprovechamientos fijados por el P. Parcial original ,cumpliendo con el resto de parámetros de alturas densidades y cesiones establecidos por el P.G. para Sectores similares y respetando el nuevo viario del P.G. ,de suma importancia dentro del esquema viario estructurante proyectado.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION



E. Libre Público
E. Libre Privado
area de mov.
Equipamiento
V.Pb. viario público
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

SECTOR SUE-01

AREAS DE MOVIMIENTO

CVE-2020-6811

pg.cbz

AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION

SECTOR (AMBITO URBANIZABLE).-SUE-02

SUPERFICIE	25.021 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	según P.Parcial aprobado
APROV. PRIVATIVO	12.873
Nº max. De VIVIENDAS	128 viv.
Nº DE PLANTAS	4 (B+3)
ALTURA máxima	11,80 m al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación COLECTIVA
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	3.465 m2 según P.Parcial aprobado
Espacios libres	4.495 m2 según P.Parcial aprobado

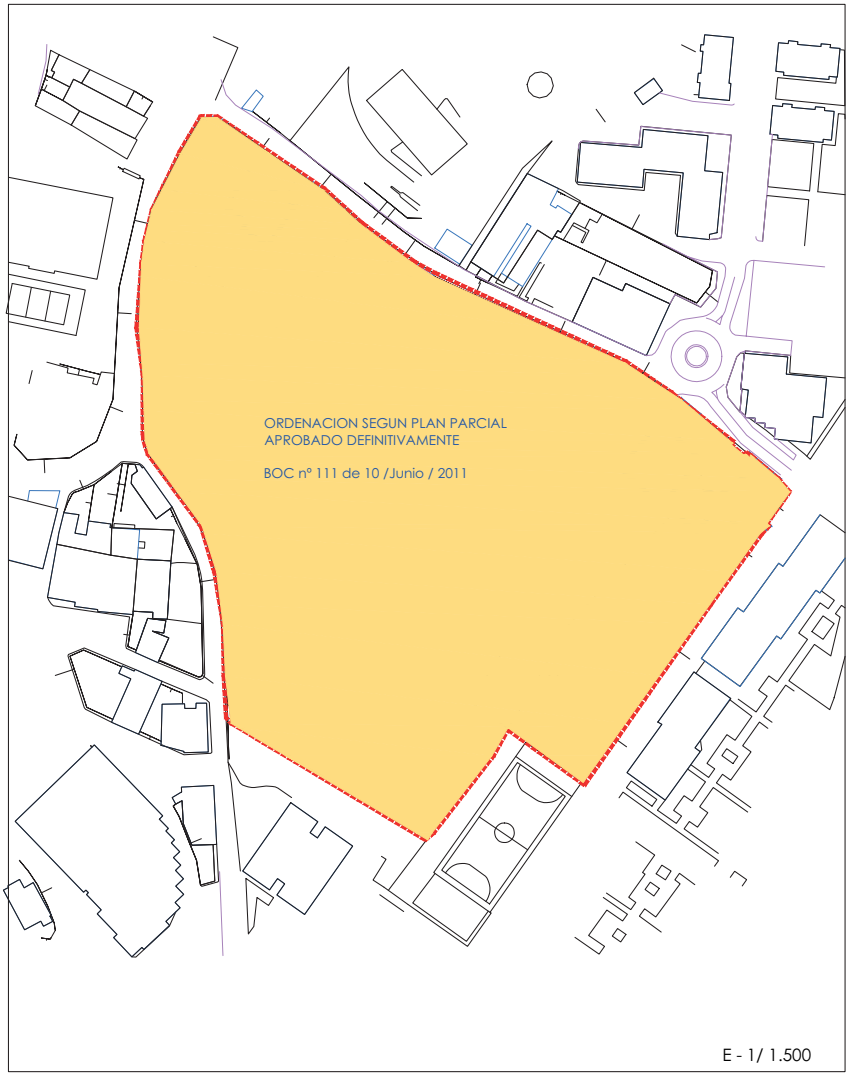
OBSERVACIONES

El Plan Parcial de "La Cabroja", fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Cabezón por lo que el PG asume sus contenidos y parámetros

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION



Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

SECTOR SUE-02
LA CABROJA

CVE-2020-6811

pg.cbz

AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION

SECTOR (AMBITO URBANIZABLE).-SUE-03

	Nº DE PLANO
SUPERFICIE BRUTA	20.106 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	según P.Parcial aprobado
DENSIDAD	36 viv/Ha con carácter indicativo
Nº DE PLANTAS	3 (B+2)
ALTURA máxima	9,5 m al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación COLECTIVA
ORDENANZA subsidiaria	A-2
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	7.300 m2
Espacios libres	1.500 m2

OBSERVACIONES

- El Plan Parcial de "El Pozo de la Sal", fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Cabezón y posteriormente se tramitó y aprobó igualmente de manera definitiva el Proyecto de Reparcelación del Sector, procediéndose a la ocupación de los terrenos destinados a usos educativo.

- Se mantienen todos los parámetros contenidos en el Plan, reajustando la superficie de la parcela asignada a D. SANTIAGO SAÑUDO Y Hnos, así como el área de movimiento de la edificación, con el fin de cumplir con el contenido del Convenio firmado entre dichos propietarios y el Ayuntamiento de Cabezón, para conseguir la cesión de las edificaciones del antiguo Pozo Tresano sin merma del aprovechamiento lucrativo asignado a sus propietarios.

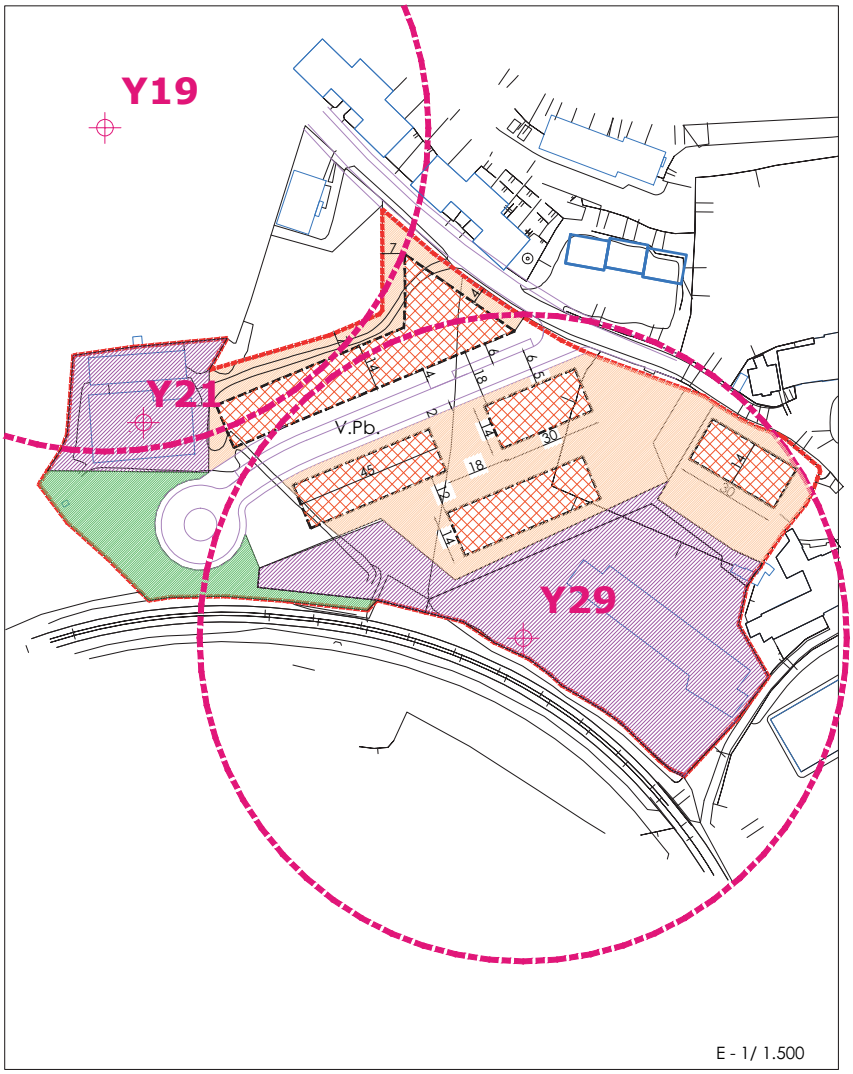
- Previamente a la aprobación de la ordenación parcial del Sector deberá elaborarse un estudio geológico que permita identificar los riesgos que le afectan así como su viabilidad, para una más adecuada ordenación que habrá de plasmarse en los correspondientes planes parciales. Las actuaciones de urbanización y edificación que se verifiquen en él deberán acompañarse de un estudio geotécnico

El Sector se encuentra afectado por el entorno de protección de los yacimientos catalogados Yac-29 , Yac 19 y Yac 21, por lo que cualquier actuación dentro de los mismos deberá respetar el contenido del Cap IV , Titulo 11 de las Ordenanzas Generales del Plan

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION



E. Libre Público
E. Libre Privado
Area de Movimiento
Equipamiento
V.Pb. viario público
V.P. viario privado

Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

AREAS DE MOVIMIENTO

SECTOR SUE-03
POZO DE LA SAL

CVE-2020-6811

pg.cbz

AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION

SECTOR (AMBITO URBANIZABLE).-SUE-04

SUPERFICIE BRUTA	6.033 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	según P.Parcial aprobado
Nº DE PLANTAS	según P.Parcial aprobado
ALTURA máxima	segun determinaciones
USO característico y TIPOLOGIA	PRODUCTIVO
ORDENANZA subsidiaria	P-1

OBSERVACIONES

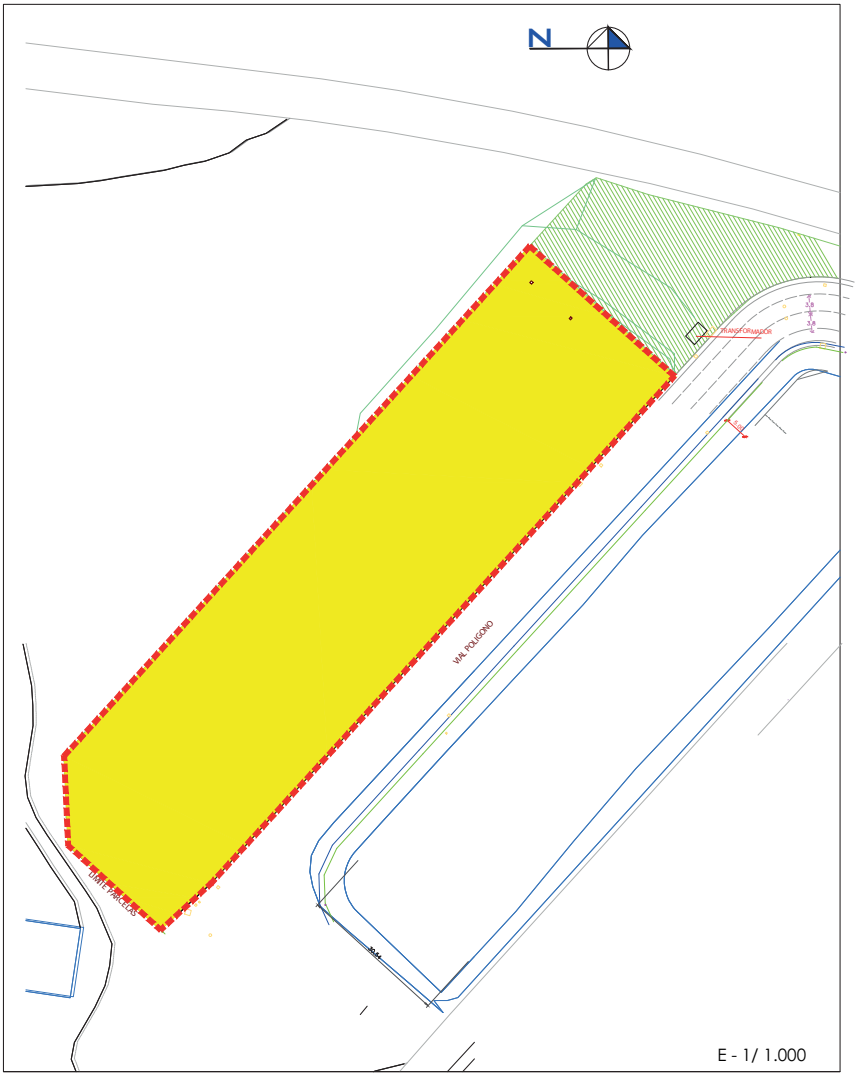
El Plan Parcial del Polígono Industrial de las Navas fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria de 10 de abril de 2000. Posteriormente se tramitaron y aprobaron las licencias de edificación para las distintas naves que existen en la actualidad, estando aún pendiente de ejecución la parcela que conforma el presente Sector.

Se incluye dentro del PG.CBZ como sector de suelo urbanizable en ejecución para, manteniendo los aprovechamientos fijados por el PP.NAVAS original, modificar la ordenación y con ello compatibilizar el modelo anterior con el PG.CBZ, adaptarlo a las nuevas circunstancias y permitir la coherencia con el polígono ya construido.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION



Uso Productivo

Límite Sector

SECTOR SUE-04

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PRODUCTIVO

SECTOR SUP-01.1- NAVAS NORTE-1

SUPERFICIE BRUTA	32.792 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	4 m3/m2
ALTURA máxima	TRES plantas 8 metros a cornisa
OCUPACION max. sobre rasante	50% s/ parcela neta
ORDENANZA subsidiaria	P-1
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	2.253 m2 de SGP-SD.1 994 m2 de SGP-SD.2
SISTEMAS LOCALES	
Espacios libres	3.966 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**3.6396 m3/m2**

DESARROLLO

PLAN PARCIAL,PROYECTO DE COMPENSACION Y P. DE URBANIZACION.

CONDICIONES PARTICULARES

1.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

2.- EL diseño del Sector incluirá la colocación de pantallas vegetales perimetrales y el uso arbolado autóctono en los sistemas de viales y de espacios libres, con la finalidad de reducir su impacto.

3.-El Plan Parcial contendrá las determinaciones necesarias para adecuar las nuevas edificaciones a la topografía del terreno, debiéndose cumplir, en todo caso el contenido del art. 38 de las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), referido al movimiento de tierras y ejecución de desmontes dentro de las parcelas.

4.-El Plan Parcial contemplará la reserva de suelo necesaria para ubicar las correspondientes infraestructuras de saneamiento y depuración, o para su ampliación si fuera el caso.

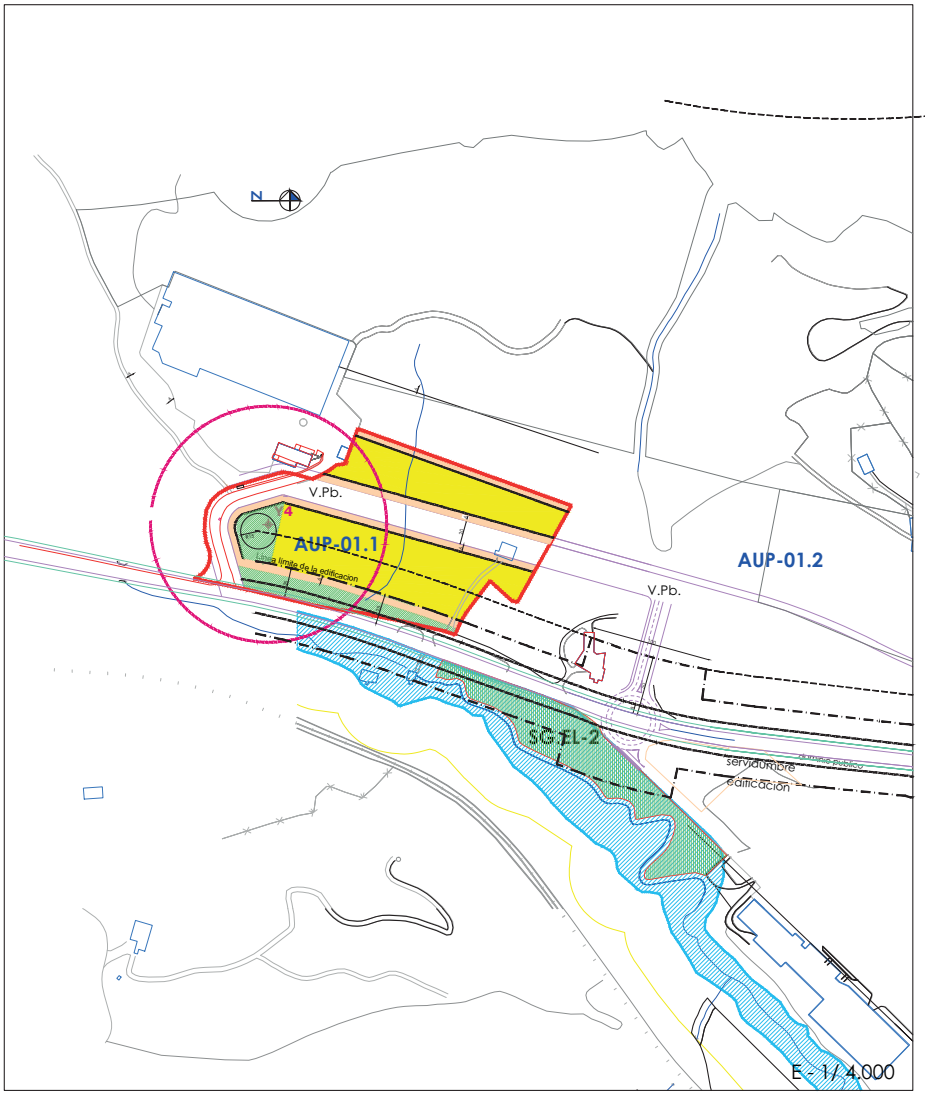
5.- Previamente a la aprobación de la ordenación parcial del Sector deberá elaborarse un estudio geológico que permita identificar los riesgos que le afectan así como su viabilidad, para una más adecuada ordenación que habrá de plasmarse en los correspondientes planes parciales. Las actuaciones de urbanización y edificación que se verifiquen en él deberán acompañarse de un estudio geotécnico.

6.-El Sector se encuentra afectado por el entorno de protección de los yacimientos catalogados Yac-4 , por lo que cualquier actuación dentro de los mismos deberá respetar el contenido del Cap IV , Titulo 11 de las Ordenanzas Generales del Plan

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO PRODUCTIVO



E. Libre Público
E. Libre Privado
Area Movimiento uso productivo
corredor fluvial
V.Pb. viario público
v.p. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

SECTOR SUP-01.1
NAVAS NORTE -1

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PRODUCTIVO

SECTOR SUP-01.2- NAVAS NORTE-2

SUPERFICIE BRUTA	92.274 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	4 m3/m2
ALTURA máxima	TRES plantas 8 metros a cornisa
OCUPACION max. sobre rasante	50% s/ parcela neta
ORDENANZA subsidiaria	P-1
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	3.477 m2 de SGP-SEL-2 5.661 m2 de SGP-SD.2
SISTEMAS LOCALES	
Espacios libres	13.251 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**3.6396 m3/m2**

DESARROLLO

PLAN PARCIAL,PROYECTO DE COMPENSACION Y P. DE URBANIZACION.

CONDICIONES PARTICULARES

1.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

2.- EL diseño del Sector incluirá la colocación de pantallas vegetales perimetrales y el uso arbolado autóctono en los sistemas de viales y de espacios libres, con la finalidad de reducir su impacto.

3.-El Plan Parcial contendrá las determinaciones necesarias para adecuar las nuevas edificaciones a la topografía del terreno, debiéndose cumplir, en todo caso el contenido del art. 38 de las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), referido al movimiento de tierras y ejecución de desmontes dentro de las parcelas.

4.-El Plan Parcial contemplará la reserva de suelo necesaria para ubicar las correspondientes infraestructuras de saneamiento y depuración, o para su ampliación si fuera el caso.

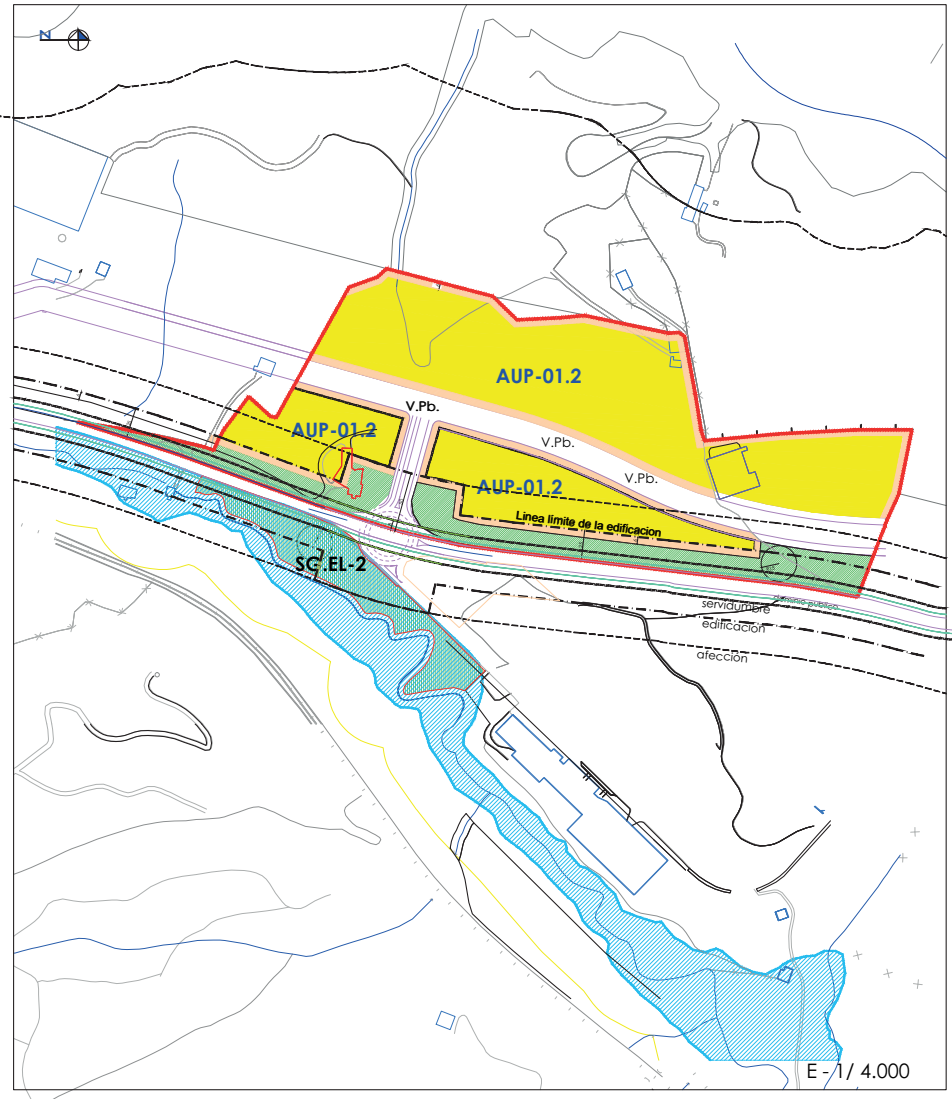
5.- Previamente a la aprobación de la ordenación parcial del Sector deberá elaborarse un estudio geológico que permita identificar los riesgos que le afectan así como su viabilidad, para una más adecuada ordenación que habrá de plasmarse en los correspondientes planes parciales. Las actuaciones de urbanización y edificación que se verifiquen en él deberán acompañarse de un estudio geotécnico.

6.- En la ejecución de la rotonda de acceso al Sector se respetaran las condiciones de diseño establecidas en el Estudio de Trafico que se acompaña como Adenda al Documento del P.G.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO PRODUCTIVO



E. Libre Público
E. Libre Privado
Area Movimiento uso productivo
corredor fluvial
V.Pb. viario público
v.p. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

SECTOR SUP-01.2

NAVAS NORTE -2

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PRODUCTIVO

SECTOR SUP-02.- NAVAS SUR

SUPERFICIE BRUTA	26.672 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	4 m3/m2
ALTURA máxima	TRES plantas 8 metros a cornisa
OCUPACION max. sobre rasante	50% s/ parcela neta
ORDENANZA subsidiaria	P-1
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	2.641 m2 del SGP.SD-2
SISTEMAS LOCALES	
Espacios libres	6.000 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**3.6396 m3/m2**

DESARROLLO

PLAN PARCIAL,PROYECTO DE COMPENSACION Y P. DE URBANIZACION.

CONDICIONES PARTICULARES

1.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

2.- EL diseño del Sector incluirá la colocación de pantallas vegetales perimetrales y el uso arbolado autóctono en los sistemas de viales y de espacios libres, con la finalidad de reducir su impacto.

3.-El Plan Parcial contendrá las determinaciones necesarias para adecuar las nuevas edificaciones a la topografía del terreno, debiéndose cumplir, en todo caso el contenido del art. 38 de las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), referido al movimiento de tierras y ejecución de desmontes dentro de las parcelas.

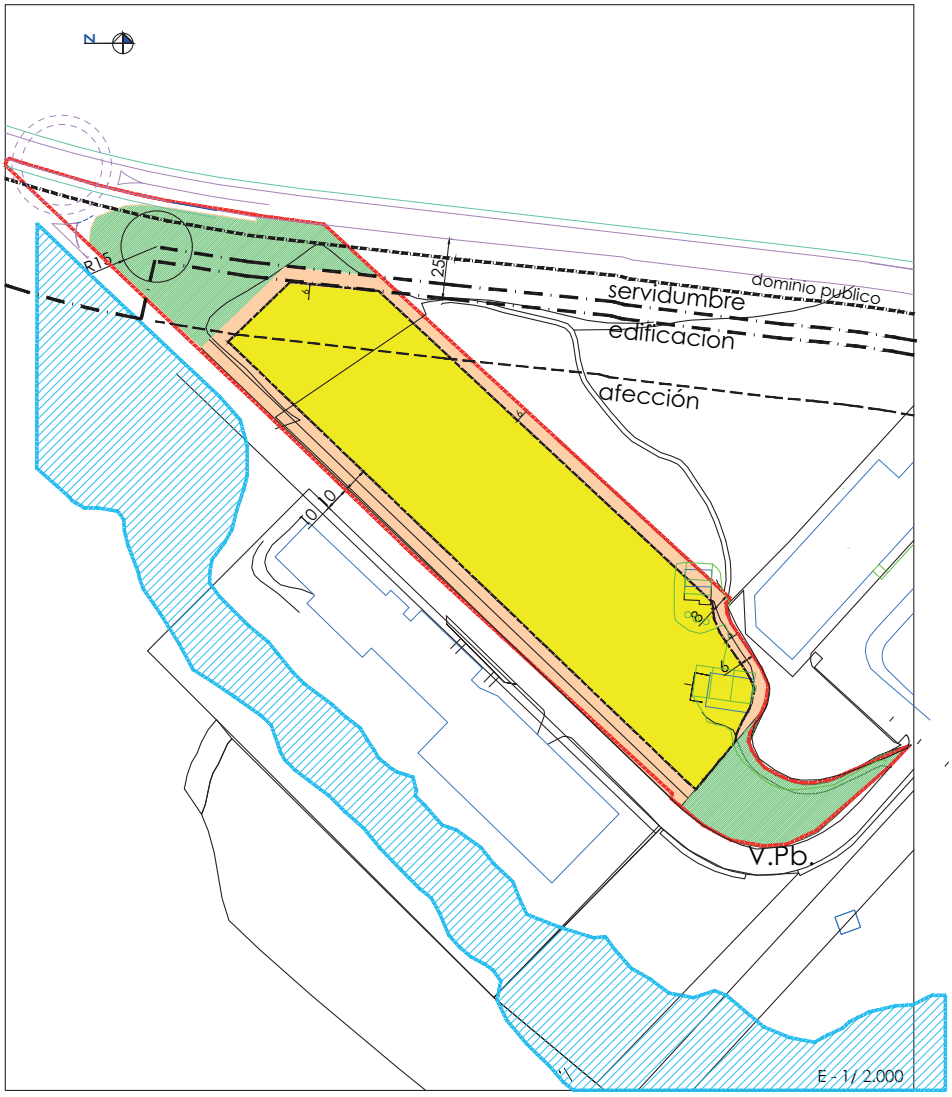
4.-El Plan Parcial contemplará la reserva de suelo necesaria para ubicar las correspondientes infraestructuras de saneamiento y depuración, o para su ampliación si fuera el caso.

5.- Previamente a la aprobación de la ordenación parcial del Sector deberá elaborarse un estudio geológico que permita identificar los riesgos que le afectan así como su viabilidad, para una más adecuada ordenación que habrá de plasmarse en los correspondientes planes parciales. Las actuaciones de urbanización y edificación que se verifiquen en él deberán acompañarse de un estudio geotécnico

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO PRODUCTIVO



E. Libre Público
E. Libre Privado
uso productivo
corredor fluvial
V.Pb. viario público
V.P. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

SECTOR SUP - 02
NAVAS SUR

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PRODUCTIVO

SECTOR SUP-03.- NAVAS CENTRO

SUPERFICIE BRUTA	56.213 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	4 m3/m2
ALTURA máxima	TRES plantas 8 metros a cornisa
OCUPACION max. sobre rasante	50% s/ parcela neta
ORDENANZA subsidiaria	P-1
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	5.567 m2 del SGP-EL.2
SISTEMAS LOCALES	
Espacios libres	16.000 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**3.6396 m3/m2**

DESARROLLO

PLAN PARCIAL,PROYECTO DE COMPENSACION Y P. DE URBANIZACION.

CONDICIONES PARTICULARES

1.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

2.- EL diseño del Sector incluirá la colocación de pantallas vegetales perimetrales y el uso arbolado autóctono en los sistemas de viales y de espacios libres, con la finalidad de reducir su impacto.

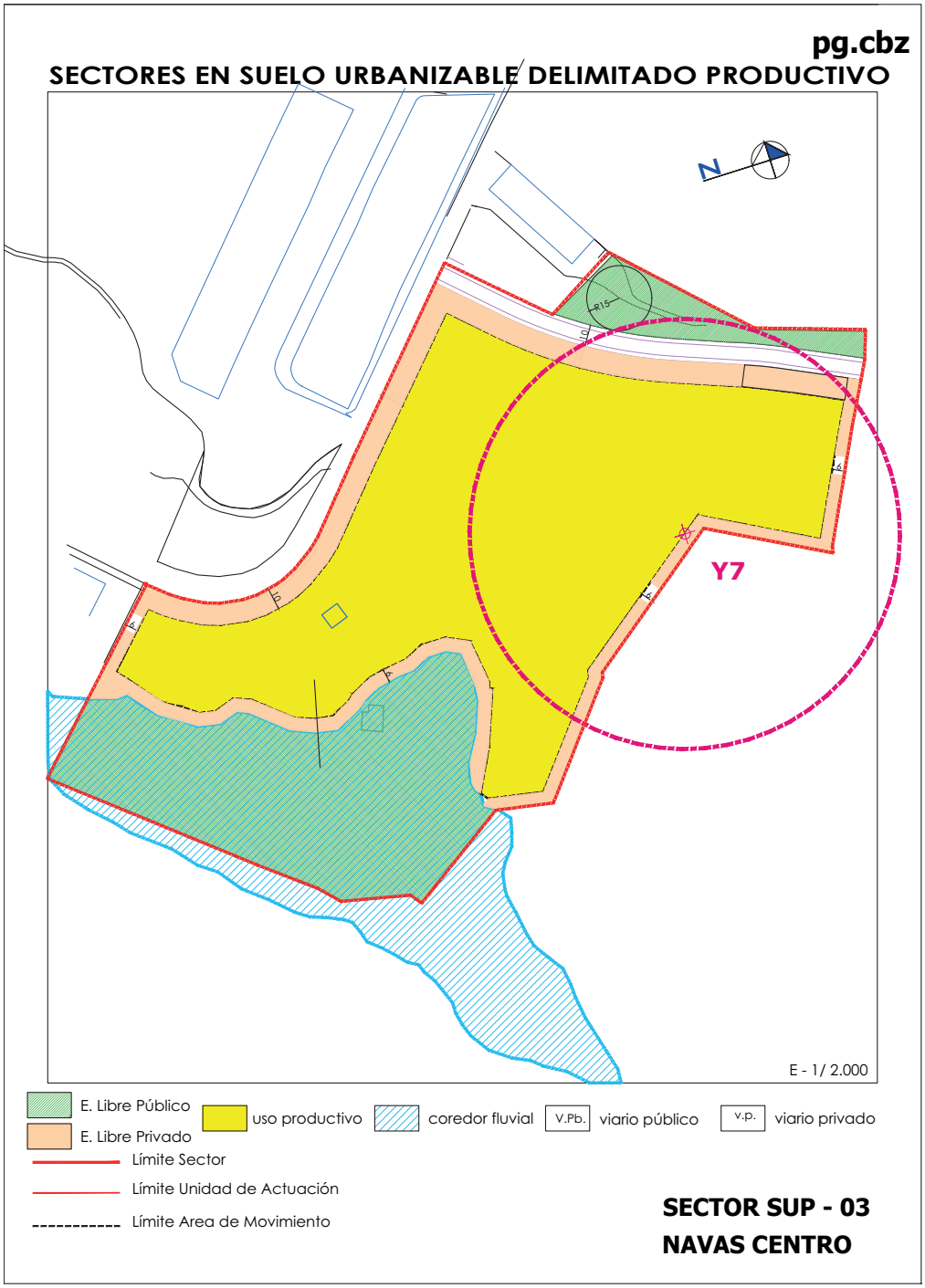
3.-El Plan Parcial contendrá las determinaciones necesarias para adecuar las nuevas edificaciones a la topografía del terreno, debiéndose cumplir, en todo caso el contenido del art. 38 de las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), referido al movimiento de tierras y ejecución de desmontes dentro de las parcelas.

4.-El Plan Parcial contemplará la reserva de suelo necesaria para ubicar las correspondientes infraestructuras de saneamiento y depuración, o para su ampliación si fuera el caso.

5.- Previamente a la aprobación de la ordenación parcial del Sector deberá elaborarse un estudio geológico que permita identificar los riesgos que le afectan así como su viabilidad, para una más adecuada ordenación que habrá de plasmarse en los correspondientes planes parciales. Las actuaciones de urbanización y edificación que se verifiquen en él deberán acompañarse de un estudio geotécnico

6.- El Sector se encuentra afectado por el entorno de protección de los yacimientos catalogados Yac-7, por lo que cualquier actuación dentro de los mismos deberá respetar el contenido del Cap IV , Titulo 11 de las Ordenanzas Generales del Plan

CVE-2020-6811



CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PRODUCTIVO

SECTOR SUP-04.- NAVAS ESTE

SUPERFICIE BRUTA	12.576 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	4 m3/m2
ALTURA máxima	TRES plantas 8 metros a cornisa
OCUPACION max. sobre rasante	50% s/ parcela neta
ORDENANZA subsidiaria	P-1
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	1.245 m2 del SGP-SD.2
SISTEMAS LOCALES	
Espacios libres	3.000 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**3.6396 m3/m2**

DESARROLLO

PLAN PARCIAL,PROYECTO DE COMPENSACION Y P. DE URBANIZACION.

CONDICIONES PARTICULARES

1.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

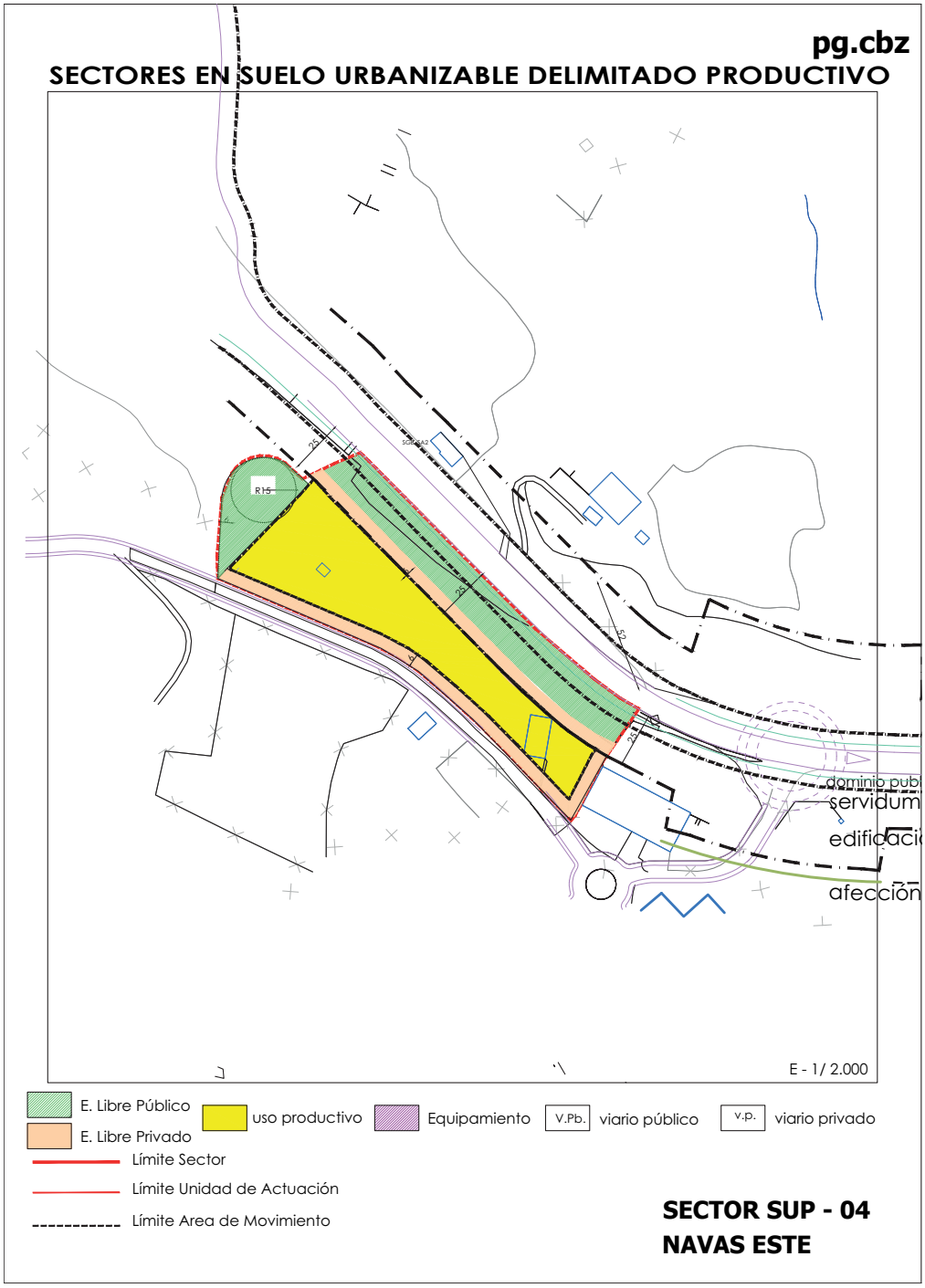
2.- EL diseño del Sector incluirá la colocación de pantallas vegetales perimetrales y el uso arbolado autóctono en los sistemas de viales y de espacios libres, con la finalidad de reducir su impacto.

3.-El Plan Parcial contendrá las determinaciones necesarias para adecuar las nuevas edificaciones a la topografía del terreno, debiéndose cumplir, en todo caso el contenido del art. 38 de las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), referido al movimiento de tierras y ejecución de desmontes dentro de las parcelas.

4.-El Plan Parcial contemplará la reserva de suelo necesaria para ubicar las correspondientes infraestructuras de saneamiento y depuración, o para su ampliación si fuera el caso.

5.- Previamente a la aprobación de la ordenación parcial del Sector deberá elaborarse un estudio geológico que permita identificar los riesgos que le afectan así como su viabilidad, para una más adecuada ordenación que habrá de plasmarse en los correspondientes planes parciales. Las actuaciones de urbanización y edificación que se verifiquen en él deberán acompañarse de un estudio geotécnico

CVE-2020-6811



CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PRODUCTIVO

SECTOR SUP-05.- SALINAS

SUPERFICIE BRUTA	34.341 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	4 m3/m2
ALTURA máxima	TRES plantas 8 metros a cornisa
OCUPACION max. sobre rasante	50% s/ parcela neta
ORDENANZA subsidiaria	P-1
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	3.401m2 del SGP-SD.2
SISTEMAS LOCALES	
Espacios libres	7.000 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**3.6396 m3/m2**

DESARROLLO

PLAN PARCIAL,PROYECTO DE COMPENSACION Y P. DE URBANIZACION.

CONDICIONES PARTICULARES

1.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

2.- EL diseño del Sector incluirá la colocación de pantallas vegetales perimetrales y el uso arbolado autóctono en los sistemas de viales y de espacios libres, con la finalidad de reducir su impacto.

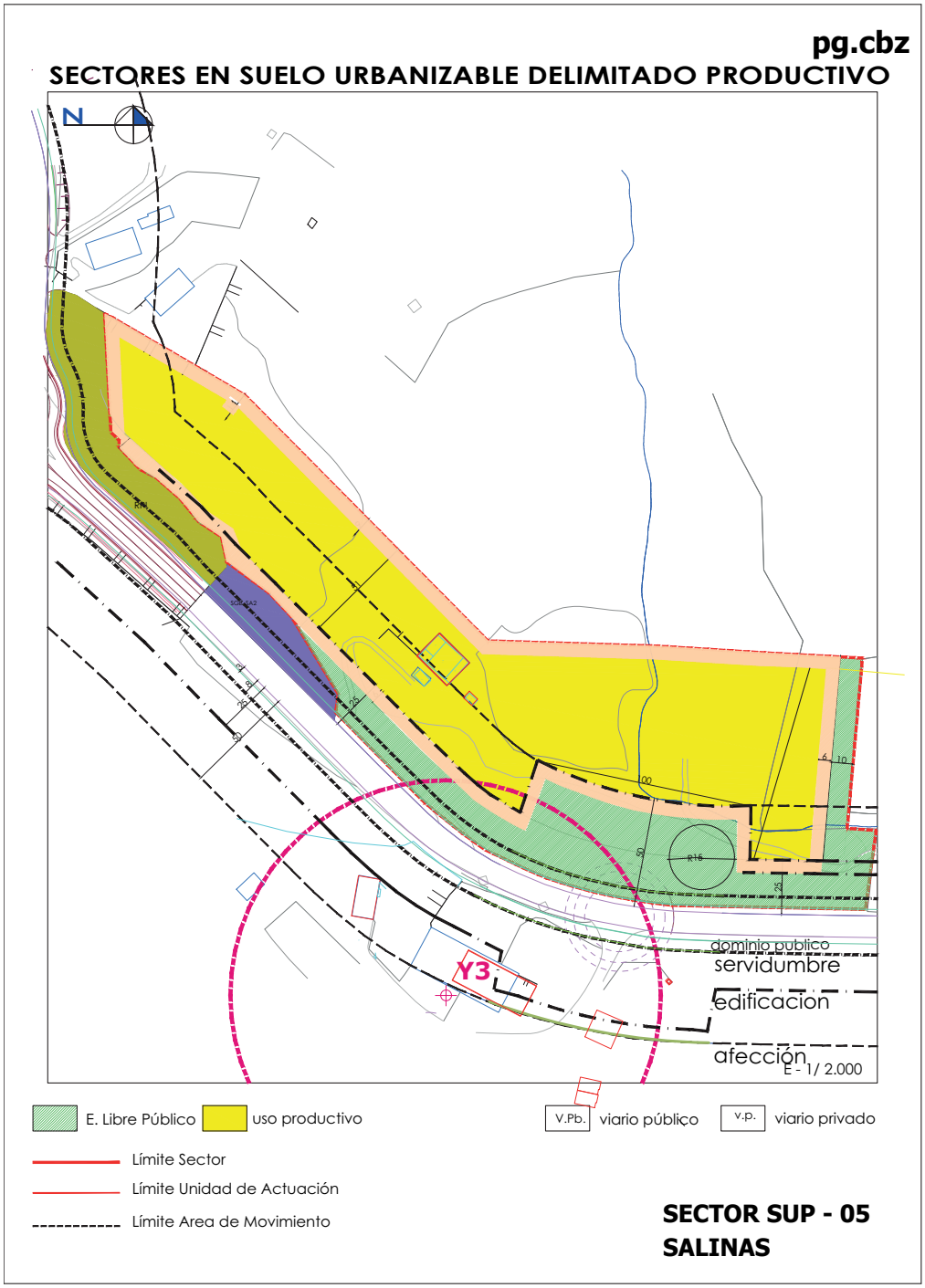
3.-El Plan Parcial contendrá las determinaciones necesarias para adecuar las nuevas edificaciones a la topografía del terreno, debiéndose cumplir, en todo caso el contenido del art. 38 de las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), referido al movimiento de tierras y ejecución de desmontes dentro de las parcelas.

4.-El Plan Parcial contemplará la reserva de suelo necesaria para ubicar las correspondientes infraestructuras de saneamiento y depuración, o para su ampliación si fuera el caso.

5- Previamente a la aprobación de la ordenación parcial del Sector deberá elaborarse un estudio geológico que permita identificar los riesgos que le afectan así como su viabilidad, para una más adecuada ordenación que habrá de plasmarse en los correspondientes planes parciales. Las actuaciones de urbanización y edificación que se verifiquen en él deberán acompañarse de un estudio geotécnico

6- El Sector se encuentra afectado por el entorno de protección de los yacimientos catalogados Yac 3, por lo que cualquier actuación dentro de los mismos deberá respetar el contenido del Cap IV , Titulo 11 de las Ordenanzas Generales del Plan

CVE-2020-6811



CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PRODUCTIVO

SECTOR SUP-6.- EL TRAVIESO

SUPERFICIE BRUTA	10.980 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	4 m3/m2
ALTURA máxima	TRES plantas 8 metros a cornisa
OCUPACION max. sobre rasante	50% s/ parcela neta
ORDENANZA subsidiaria	P-1
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	1.087 m2 del SGP-SD.2
SISTEMAS LOCALES	
Espacios libres	2.000 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**3.6396 m3/m2**

DESARROLLO

PLAN PARCIAL,PROYECTO DE COMPENSACION Y P. DE URBANIZACION.

CONDICIONES PARTICULARES

1.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

2.- EL diseño del Sector incluirá la colocación de pantallas vegetales perimetrales y el uso arbolado autóctono en los sistemas de viales y de espacios libres, con la finalidad de reducir su impacto.

3.-El Plan Parcial contendrá las determinaciones necesarias para adecuar las nuevas edificaciones a la topografía del terreno, debiéndose cumplir, en todo caso el contenido del art. 38 de las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), referido al movimiento de tierras y ejecución de desmontes dentro de las parcelas.

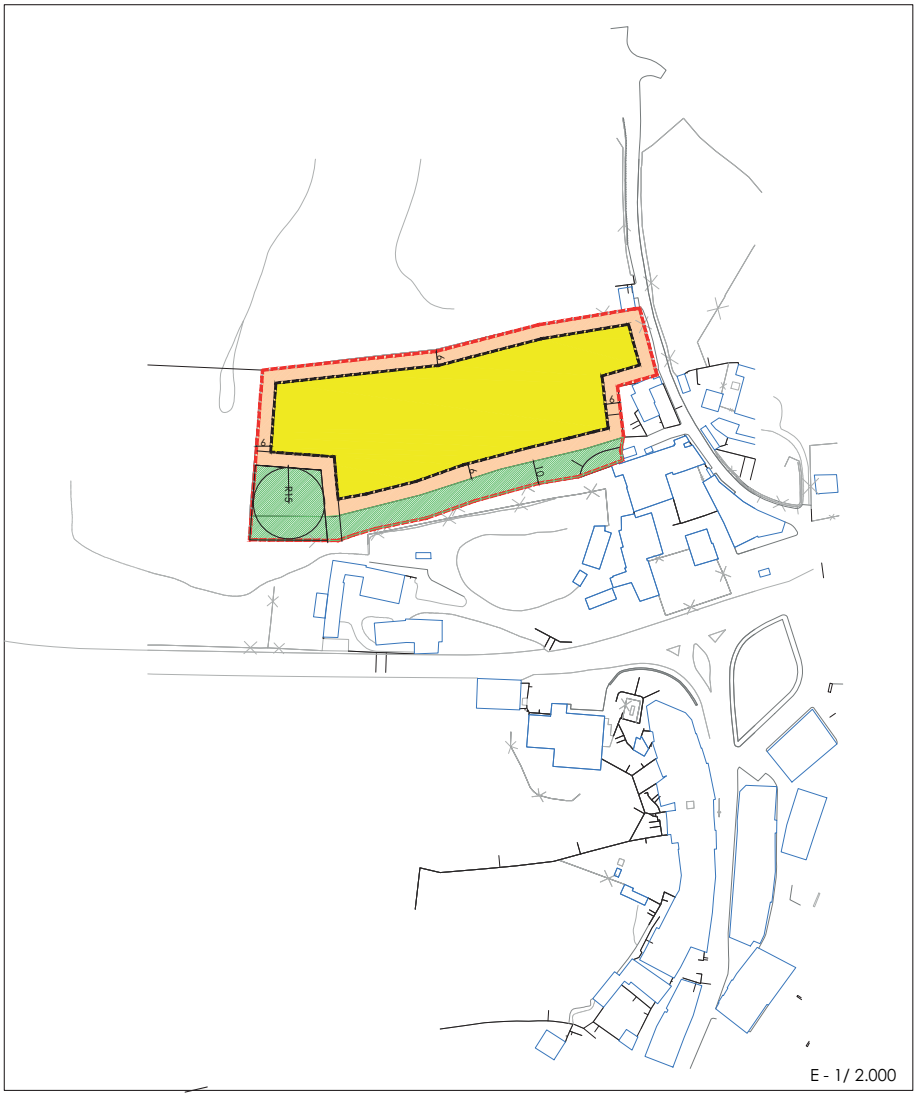
4.-El Plan Parcial contemplará la reserva de suelo necesaria para ubicar las correspondientes infraestructuras de saneamiento y depuración, o para su ampliación si fuera el caso.

5- Previamente a la aprobación de la ordenación parcial del Sector deberá elaborarse un estudio geológico que permita identificar los riesgos que le afectan así como su viabilidad, para una más adecuada ordenación que habrá de plasmarse en los correspondientes planes parciales. Las actuaciones de urbanización y edificación que se verifiquen en él deberán acompañarse de un estudio geotécnico

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO PRODUCTIVO



E. Libre Público
E. Libre Privado
uso productivo
V.Pb. viario público
V.p. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

SECTOR SUP - 06
EL TRAVIESO

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PRODUCTIVO

SECTOR SUP-7.- LA TEJERA

SUPERFICIE BRUTA	29.844 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	4 m3/m2
ALTURA máxima	TRES plantas 8 metros a cornisa
OCUPACION max. sobre rasante	50% s/ parcela neta
ORDENANZA subsidiaria	P-1
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	2.955 m2 del SGP-SD.2
SISTEMAS LOCALES	
Espacios libres	6.000 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**3.7580 m3/m2**

DESARROLLO

PLAN PARCIAL,PROYECTO DE COMPENSACION Y P. DE URBANIZACION.

CONDICIONES PARTICULARES

1.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

2.- EL diseño del Sector incluirá la colocación de pantallas vegetales perimetrales y el uso arbolado autóctono en los sistemas de viales y de espacios libres, con la finalidad de reducir su impacto.

3.-El Plan Parcial contendrá las determinaciones necesarias para adecuar las nuevas edificaciones a la topografía del terreno, debiéndose cumplir, en todo caso el contenido del art. 38 de las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), referido al movimiento de tierras y ejecución de desmontes dentro de las parcelas.

4.-El Plan Parcial contemplará la reserva de suelo necesaria para ubicar las correspondientes infraestructuras de saneamiento y depuración, o para su ampliación si fuera el caso.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO PRODUCTIVO

E - 1/ 2.000

E. Libre Público
uso productivo
Equipamiento
V.Pb. viario público
v.p. viario privado
E. Libre Privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

SECTOR SUP - 07
LA TEJERA

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PRODUCTIVO

SECTOR SUP-08.- EL RIVERO

SUPERFICIE BRUTA	18.926 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	4 m3/m2
ALTURA máxima	TRES plantas 8 metros a cornisa
OCUPACION max. sobre rasante	50% s/ parcela neta
ORDENANZA subsidiaria	P-1
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	1.874 m2 del SGP-SD.2
SISTEMAS LOCALES	
Espacios libres	5.000 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**3.6396 m3/m2**

DESARROLLO

PLAN PARCIAL,PROYECTO DE COMPENSACION Y P. DE URBANIZACION.

CONDICIONES PARTICULARES

1.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

2.- EL diseño del Sector incluirá la colocación de pantallas vegetales perimetrales y el uso arbolado autóctono en los sistemas de viales y de espacios libres, con la finalidad de reducir su impacto.

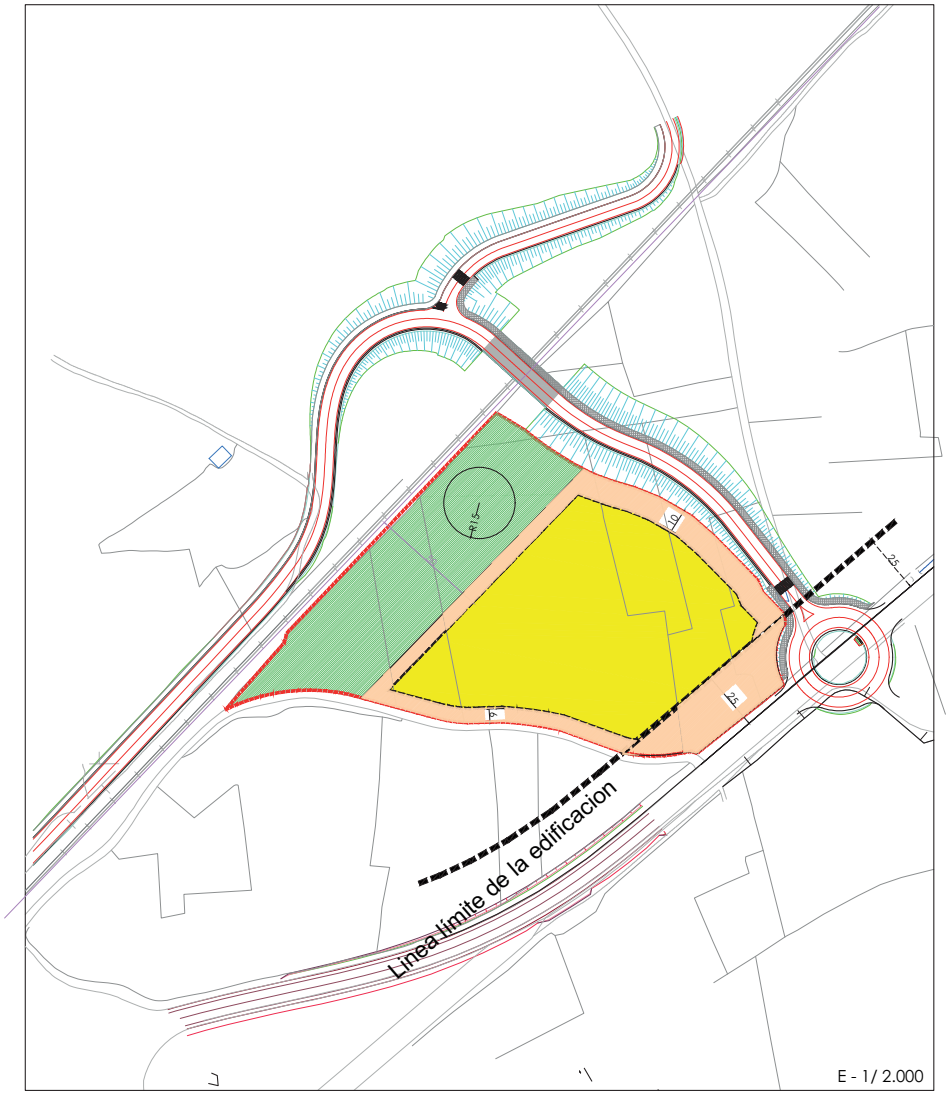
3.-El Plan Parcial contendrá las determinaciones necesarias para adecuar las nuevas edificaciones a la topografía del terreno, debiéndose cumplir, en todo caso el contenido del art. 38 de las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), referido al movimiento de tierras y ejecución de desmontes dentro de las parcelas.

4.-El Plan Parcial contemplará la reserva de suelo necesaria para ubicar las correspondientes infraestructuras de saneamiento y depuración, o para su ampliación si fuera el caso.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO PRODUCTIVO



E. Libre Público
E. Libre Privado
uso productivo
Equipamiento
V.Pb. viario público
v.p. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
línea máxima de edificacion

SECTOR SUP - 08
EL RIVERO

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUR-1.- EL ANGEL(CARREJO)
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION AE-3

SUPERFICIE BRUTA	21.036 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.35 m2/m2
DENSIDAD	26 viv/Ha en viv. libre
	40 viv /Ha en VPO
Nº VPO	25
Nº Viv. Libre	38
Nº DE PLANTAS	2 (B+1)
ALTURA máxima	6,5 m. al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en vivienda UNIFAMILIAR
OCUPACION sobre rasante	según área de movimiento
ORDENANZA subsidiaria	U-3
CESION APROVECHAMIENTO	15 %
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	1.454 m2 del SGP-EL.1
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	1.000 m2
Espacios libres	3.500 m2
Viario público	5.000 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0.3274 ua/m2**

OBJETIVOS

Posibilitar el crecimiento ordenado del núcleo de Carrejo, a partir de una trama respetuosa con la morfología existente, generando nuevos espacios libres con itinerarios peatonales entre las nuevas viviendas.

DESARROLLO

PLAN PARCIAL,PROYECTO DE COMPENSACION Y P. DE URBANIZACION.

CONDICIONES PARTICULARES

1.- Contará al menos con 25 viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente

2.- Los cierres de parcela,a vía pública, serán homogéneos en su conjunto en cuanto a materiales y dimensiones, realizandose según las condiciones fijadas en el art. 125. No se admitirán cierres a vía pública en ladrillo cara vista ni mallas metálicas.

3.- Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas.

4.- La Unidad tiene un exceso 2.301 m2 de viario público con respecto a la media del AE-3. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322

5.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL

E. Libre Público
E. Libre Privado
Area de Movimiento
Equipamiento
V.Pb. viario público
V.P. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento
Límite Corredor Fluvial

AREAS DE MOVIMIENTO

SECTOR SUR-1.- EL ANGEL (CARREJO)

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION 3

CVE-2020-6811

pg.cbz

AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUR-2.- CUBILLOS
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION.- AE-1

SUPERFICIE BRUTA	26.055 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.25 m2/m2
DENSIDAD	19 viv/Ha en viv. Libre 25 viv / Ha en VPO
Nº VPO	20
Nº Viv. Libre	35
Nº DE PLANTAS	2 (B+1)
ALTURA máxima	6,5 m al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
ORDENANZA subsidiaria	U-4
CESION APROVECHAMIENTO	15%
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	1.500 m2
Espacios libres	2.800 m2
Viario	2.700 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0.25 ua/m2**

OBJETIVOS

Se pretende conseguir un desarrollo en torno al nucleo tradicional, en el que se respeten los valores morfológicos del mismo

DESARROLLO PLAN PARCIAL, P. DE COMPENSACION y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES PARTICULARES

1.- El Plan Parcial procurará, en el diseño de las trama viaria interior y las agrupaciones de viviendas, mantener la morfología del núcleo tradicional, con su estructura alveolar formada por pequeños grupos de viv. unifamiliar

2.- Los cierres de parcela,a via pública, serán homogéneos en su conjunto en cuanto a materiales y dimensiones, realizandose según las condiciones fijadas en el art. 125.

3.- Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas.

4.- La previsión de una variante que enlace las vías A8 y CA.181 puede provocar en el futuro, con su construcción y puesta en funcionamiento, una afección por ruido a los núcleos de población adyacentes, así como a algunos de los sectores de suelo urbanizable previstos en este PG.CBZ, por lo que el desarrollo de estos sectores afectados deberá incorporar en su Plan Parcial medidas de protección relacionadas con la posibilidad de dichas emisiones futuras para garantizar el confort urbano de su población asociada de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su desarrollo en materia de ruidos.

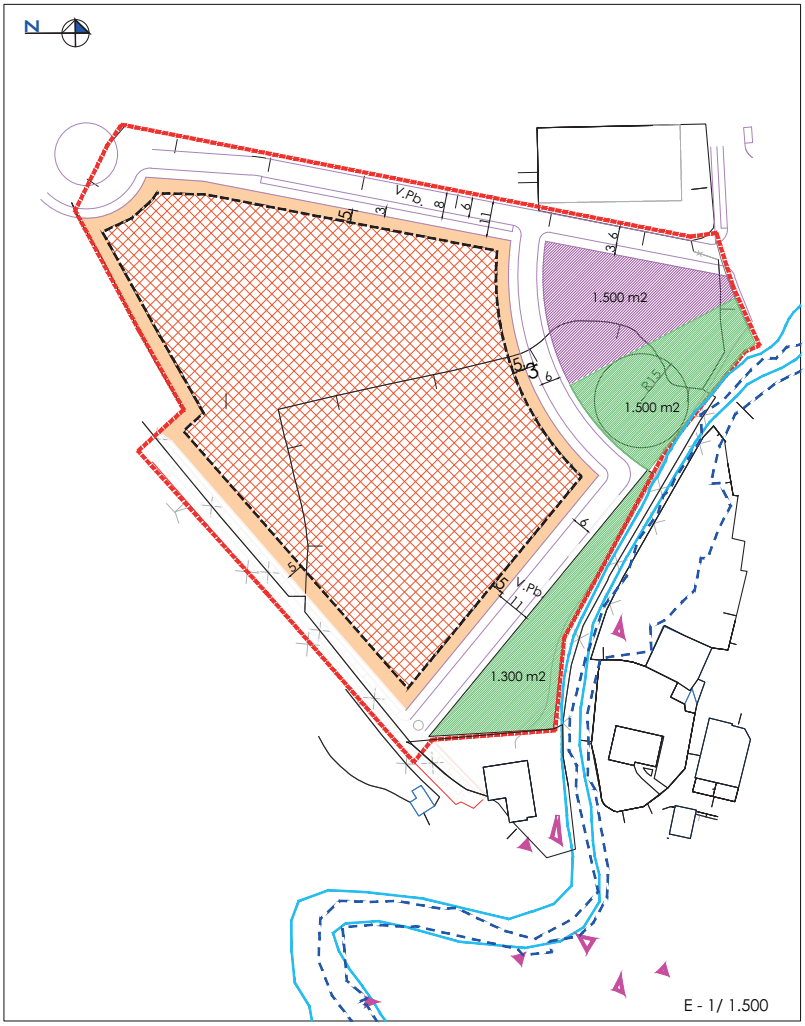
5.- el sector tiene un déficit de 421 m2 de viario público con respecto a la media del AE. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322

7.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL



E. Libre Público
É. Libre Privado
Area de Movimiento
Equipamiento
V.Pb. viario público
V.P. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento
Límite Corredor Fluvial
Linea Flujo preferente

SECTOR SUR-2.- CUBILLOS

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION -1

AREAS DE MOVIMIENTO

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUR-3. RUMALDERO OESTE
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION AE- 4

SUPERFICIE BRUTA	20.803 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.40 m2/m2
DENSIDAD	30 viv/Ha en viv. Libree 45 viv/Ha en VPO
Nº VPO	28
Nº Viv. Libre	44
Nº DE PLANTAS	2 (B+1)
ALTURA máxima	6.5 m. al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
OCUPACION sobre rasante	según area de movimiento
ORDENANZA subsidiaria	U-2
CESION APROVECHAMIENTO	15 %
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	1.438 m2 del SGP-EL.1
SISTEMAS LOCALES	
dotacional	1.000 m2
espacios libres	3.200 m2
viario público	3.500 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0.3741 ua/m2**

OBJETIVOS

Establecer una zona de crecimiento controlado que facilite la transición hacia áreas de mayor densidad, generándose una red viaria interna que de servicio a las nuevas edificaciones.

DESARROLLO PLAN PARCIAL ,PROYECTO DE COMPENSACION Y P. DE URBANIZACION.

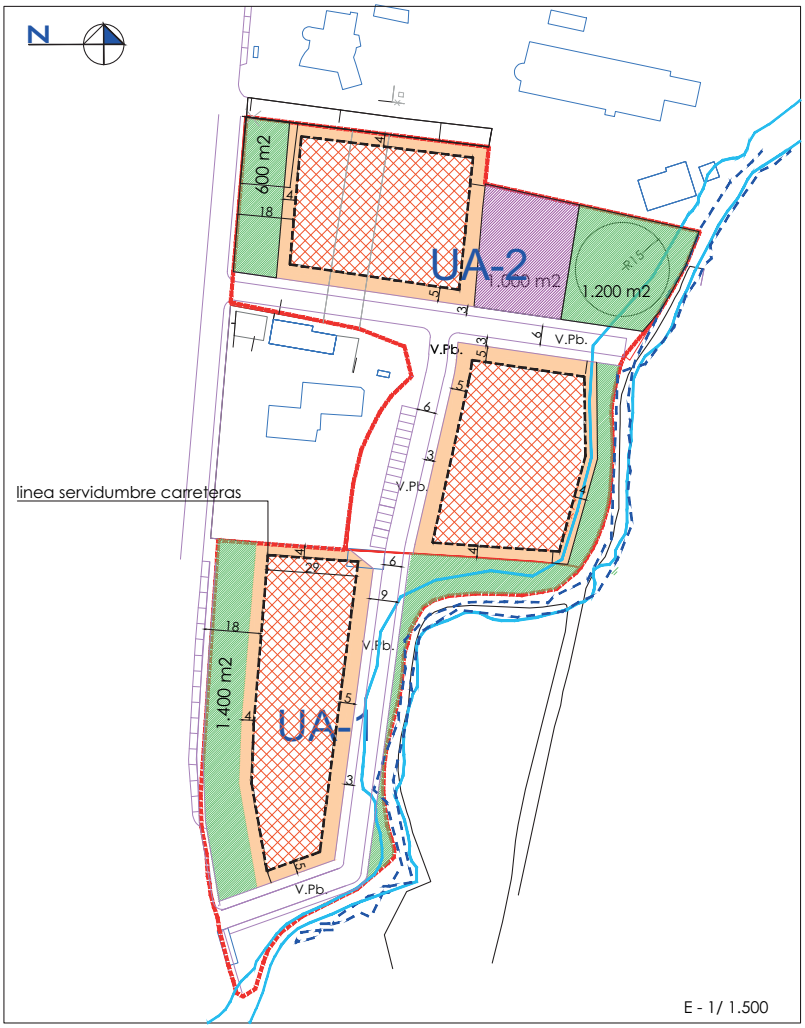
CONDICIONES PARTICULARES

1.- Contará al menos con 28 viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente
2.- Los cierres de parcela,a vía pública, serán homogéneos en su conjunto en cuanto a materiales y dimensiones, realizandose según las condiciones fijadas en el art. 125
3.- Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas..
4.- La Unidad tiene un exceso de 172 m2 de viario público con respecto a la media del AE-1. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322
5.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL



E. Libre Público
É. Libre Privado
Area de Movimiento
Equipamiento
V.Pb. viario público
V.P. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento
Límite Corredor Fluvial
Linea Flujo preferente

SECTOR SUR-3.- RUMALDERO OESTE

AREAS DE MOVIMIENTO

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION 4

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUR-4 RUMALDERO ESTE
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION AE- 4

SUPERFICIE BRUTA	22.427 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.40 m2/m2
DENSIDAD	30 viv/Ha en viv. Libre 45 viv/Ha en VPO
Nº VPO	30
Nº viv. libres	47
Nº DE PLANTAS	2 (B+1)
ALTURA máxima	6,5 m. al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en vivienda UNIFAMILIAR
OCUPACION sobre rasante	según área de movimiento
ORDENANZA subsidiaria	U-2
CESION APROVECHAMIENTO	15 %
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	1.550 m2 del SGP-EL.1
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	1.750 m2
Espacios libres	2.400 m2
Viario público	2.200 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0.3741 ua/m2**

OBJETIVOS

Establecer una zona de crecimiento controlado que facilite la transición hacia áreas de mayor densidad, generándose una red viaria interna que de servicio a las nuevas edificaciones, y posibilitando la conexión transversal con el nuevo vial paralelo a la C-180

DESARROLLO PLAN PARCIAL,PROYECTO DE COMPENSACION Y P. DE URBANIZACION.

Dada la composición de las Unidades en la que cada una cumple con los estándares de dotación y espacios libres y sin que la diferencia de superficie entre ambas sea mayor del 15%, cada una de ellas podrá desarrollarse de manera independiente a través del correspondiente Plan Parcial y P. de Compensacion

CONDICIONES PARTICULARES

1.- Contará al menos con 30 viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente

2.- Los cierres de parcela,a vía pública, serán homogéneos en su conjunto en cuanto a materiales y dimensiones, realizandose según las condiciones fijadas en el art. 125

3.- Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas.

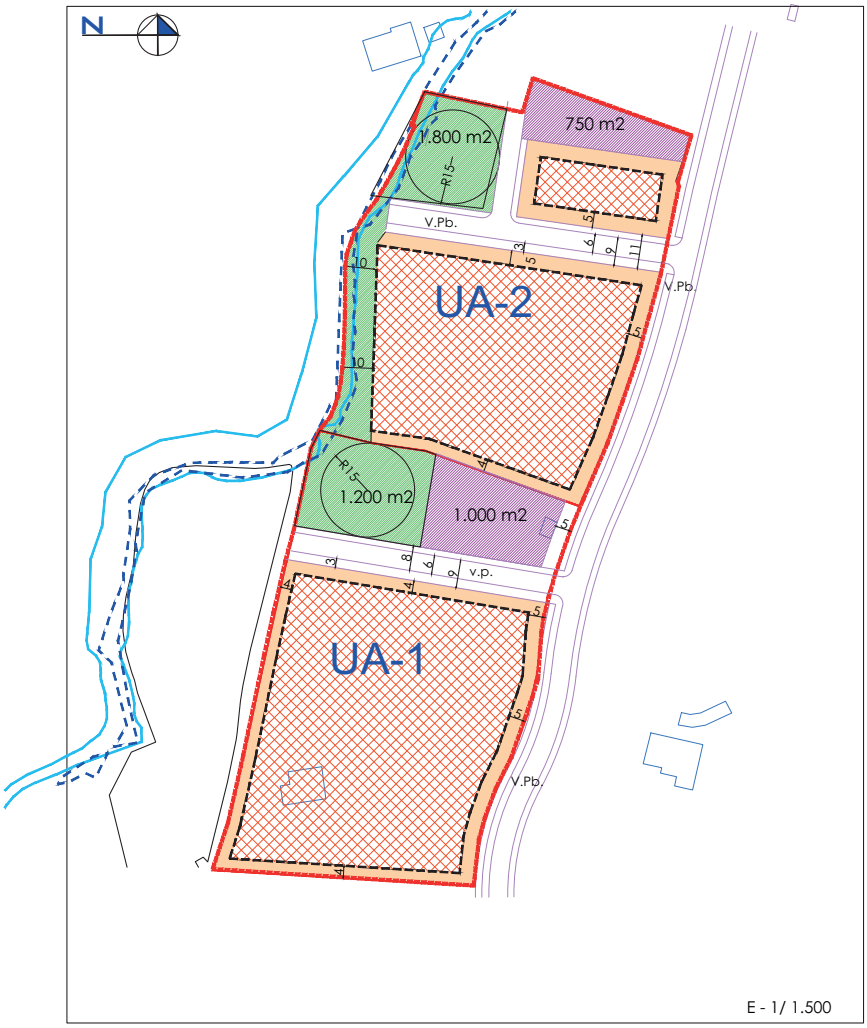
4.- La Unidad tiene un defecto de 1.388 m2 de viario público con respecto a la media del AE-1. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322.

5.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL



E. Libre Público
É. Libre Privado
Area de Movimiento
Equipamiento
V.Pb. viario público
v.p. viario privado
Límite Sector
Límite Corredor Fluvial
Linea Flujo preferente
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

SECTOR SUR-4.- RUMALDERO ESTE

AREAS DE MOVIMIENTO

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION 4

CVE-2020-6811

pg.cbz

AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUR-5.- EL CONCEJERO
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION.- AE-2
URBANIZACION PRIORITARIA

SUPERFICIE BRUTA	37.878 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,50 m2/m2
DENSIDAD	50 viv/Ha en viv. Libre y VPO
Nº VPO	57
Nº viv. libres	133
Nº DE PLANTAS	3 (B+2)
ALTURA máxima	9,5 m al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación COLECTIVA
ORDENANZA subsidiaria	A-2
CESION APROVECHAMIENTO	15 %
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	6.507 m2 del SGP-SD.1
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	7.000 m2
Espacios libres	6.000 m2
Viario	5.500 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0.4267 ua/m2**

OBJETIVOS

manteniendo la ordenación y los aprovechamientos fijados por el P. Parcial original, se adecúan el resto de parámetros de alturas densidades y cesiones con los criterios establecidos por el P.G. para Sectores similares

DESARROLLO PLAN PARCIAL, P. DE COMPENSACION y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES PARTICULARES

1.- Contará al menos con 57viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente
2.- El Ayuntamiento destinará integramente su aprovechamiento obtenido por la cesión del 15 %, a cubrir la cantidad anterior, debiendo ser completada por los aprovechamientos propios del promotor.
3.- Para el mantenimiento de los espacios libres públicos se estará a lo dispuesto en el art. 321.4.
4.- Se admite el uso residencial en Planta Baja, en todo el Sector.
5.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.
6.-El Plan Parcial contemplará la reserva de suelo necesaria para ubicar las correspondientes infraestructuras de saneamiento y depuración, o para su ampliación si fuera el caso

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL

E. Libre Público | area de mov. | Equipamiento | V.Pb. viario público | v.p. viario privado

Límite Sector | Ordenacion indicativa

---------- Límite Area de Movimiento

AREAS DE MOVIMIENTO

SECTOR SUR - 5.- EL CONCEJERO

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION -2

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUR-6.MOLINO DE CHOCOLATE
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION.-AE-4

SUPERFICIE BRUTA	24.900 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.4 m2/m2
DENSIDAD	30 viv/Ha en viv. libres
	45 viv/Ha en VPO
Nº de VPO	34
Nº viv. libres	52
Nº DE PLANTAS	3 (B+2)
ALTURA máxima	9,5 m. al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en vivienda ABIERTA
OCUPACION sobre rasante	según área de movimiento
ORDENANZA subsidiaria	A-2
CESION APROVECHAMIENTO	15%
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	1.721 m2 del SGP-EL.1
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	1.200 m2
Espacios libres	6.000 m2
Viario público	5.200 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0.3741 ua/m2**

OBJETIVOS

1.-completar el viario, mediante la conexión transversal de la CA-180, con el nuevo vial que discurre paralelo a ésta por el Este de la Unidad.
2.- Proteger el llamado "molino de chocolate", que pasa a ser de cesión obligatoria como dotación local

DESARROLLO PLAN PARCIAL, P. DE COMPENSACION Y P. DE URBANIZACION.

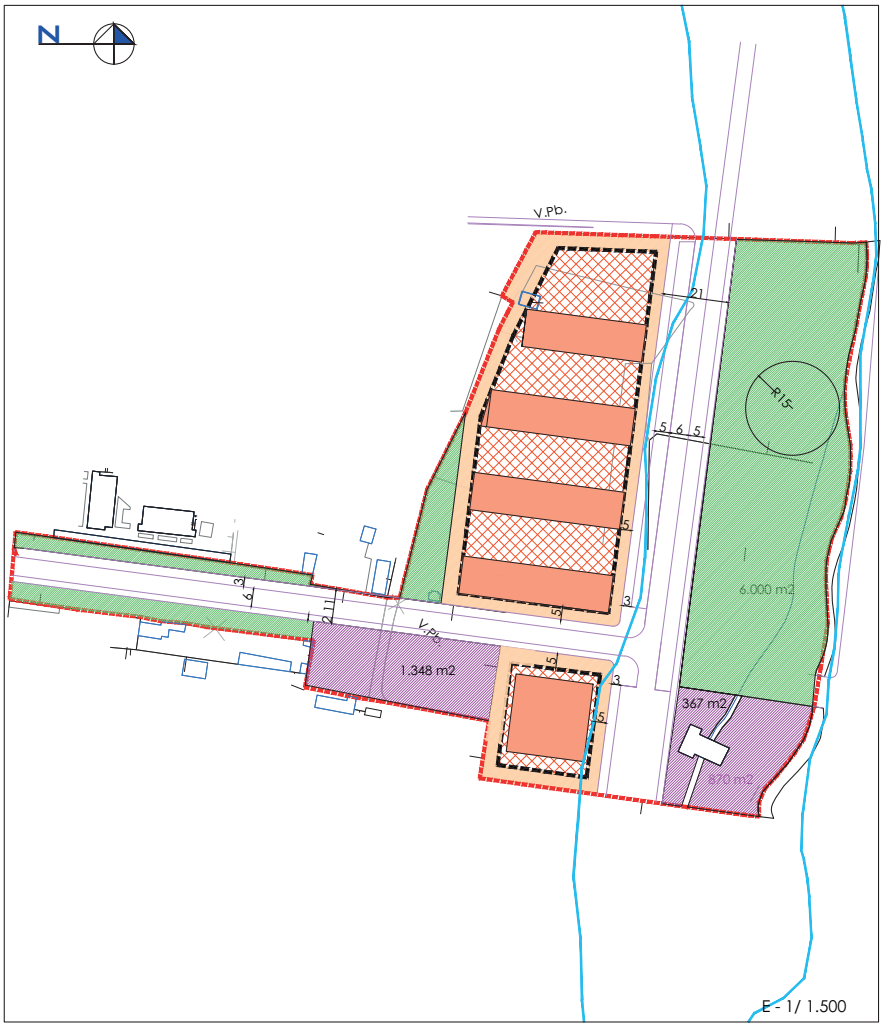
CONDICIONES PARTICULARES

1..- Contará al menos con 34 viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente
2.- Se admite el uso residencial en Planta Baja.
3.- A través del P.Parcial podrán definirse áreas de movimiento bajo-rasante con las condiciones establecidas en el art.274.
4- Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas.
5.- La Unidad tiene un exceso de 1.216 m2 de viario público con respecto a la media del AE-2. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322.
6.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL



E. Libre Público
E. Libre Privado
Area de Movimiento
Equipamiento
V.Pb. viario público
V.P. viario privado
Límite Sector
Límite Corredor Fluvial
Linea Flujo preferente
Límite Unidad de Actuación
Ordenacion indicativa
Límite Area de Movimiento

SECTOR SUR-6.- MOLINO de CHOCOLATE

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION 4

AREAS DE MOVIMIENTO

CVE-2020-6811

pg.cbz

AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUR-7 - SALINAS
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION.- AE-3

SUPERFICIE BRUTA	42.922 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.35 m2/m2
DENSIDAD	26 viv/Ha para viv. libres
	50 viv/Ha para VPO
Nº VPO	139
Nº viv. libres	38
Nº DE PLANTAS	2 (B+1)
ALTURA máxima	6,5 m al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
ORDENANZA subsidiaria	U-3
CESION APROVECHAMIENTO	15%
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	2.966 m2 del SGP-EL.1
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	3.000 m2
Espacios libres	13.000 m2
Viario	2.500 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,3274 ua/m2**

OBJETIVOS

Se pretende facilitar una transición suave entre las tipologías de vivienda colectiva y el suelo rústico, estableciendo un borde urbano ordenado , con dos Unidades de Ejecución, una de las cuales se destinará exclusivamente a la construcción de VPO

DESARROLLO PLAN PARCIAL, P. DE COMPENSACION y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES PARTICULARES

1.-**La UA-01, contará con 139 viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente**

1.- el sector tiene un defecto de 3.008 m2 de viario público con respecto a la media del AE. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322.

2.- Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas.

3.- en caso de desarrollarse la UA-2 antes de la UA-1, se admite la posibilidad de acceso viario directo al vial exterior existente a traves de la propia UA-2, con carácter provisional hasta la ejecución del viario definitivo del ámbito.

4.- La previsión de una variante que enlace las vías A8 y CA.181 puede provocar en el futuro, con su construcción y puesta en funcionamiento, una afección por ruido a los núcleos de población adyacentes, así como a algunos de los sectores de suelo urbanizable previstos en este PG.CBZ, por lo que el desarrollo de estos sectores afectados deberá incorporar en su Plan Parcial medidas de protección relacionadas con la posibilidad de dichas emisiones futuras para garantizar el confort urbano de su población asociada de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su desarrollo en materia de ruidos.

5- Previamente a la aprobación de la ordenación parcial del Sector deberá elaborarse un estudio geológico que permita identificar los riesgos que le afectan así como su viabilidad, para una más adecuada ordenación que habrá de plasmarse en los correspondientes planes parciales. Las actuaciones de urbanización y edificación que se verifiquen en él deberán acompañarse de un estudio geotécnico

6.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

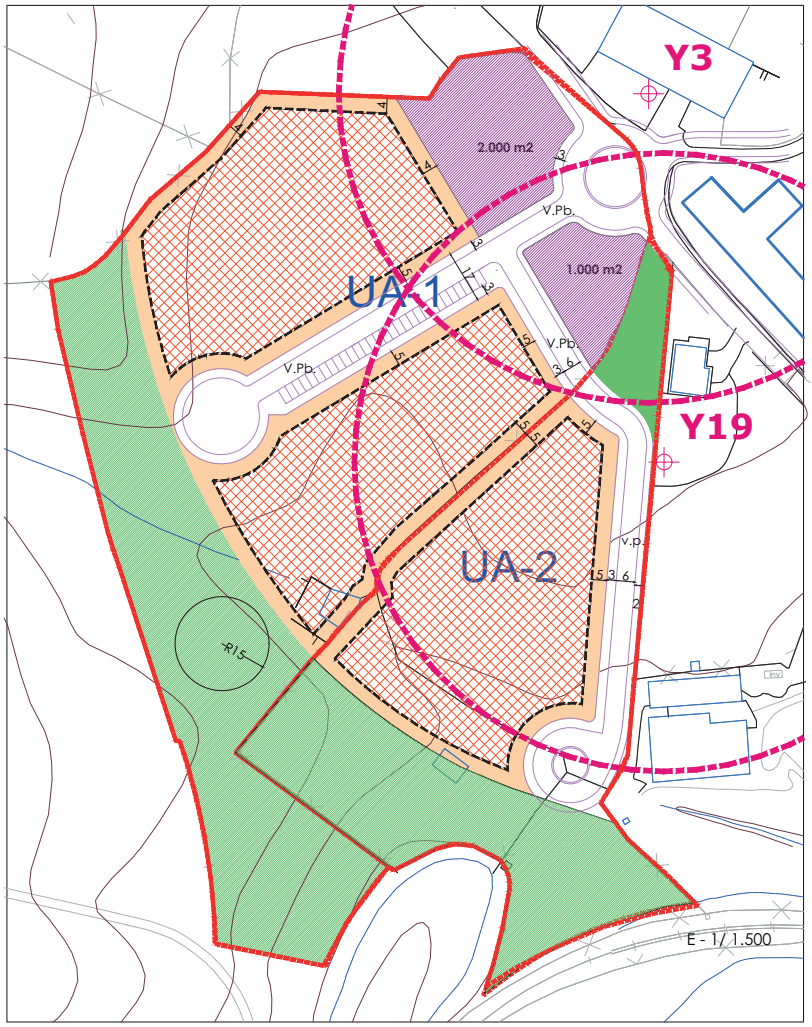
7.- El Sector se encuentra afectado por el entorno de protección de los yacimientos catalogados Yac-19 y Yac 3, por lo que cualquier actuación dentro de los mismos deberá respetar el contenido del Cap IV , Titulo 11 de las Ordenanzas Generales del Plan

4.-El Plan Parcial contemplará la reserva de suelo necesaria para ubicar las correspondientes infraestructuras de saneamiento y depuración, o para su ampliación si fuera el caso

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL



E. Libre Público
E. Libre Privado
Area de Movimiento
Equipamiento
V.Pb. viario público
v.p. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

SECTOR SUR-7.- SALINAS

AREAS DE MOVIMIENTO

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION -3

CVE-2020-6811

pg.cbz

AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUR-8.- SAHOYO
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION.- AE-3

SUPERFICIE BRUTA	26.271 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.35 m2/m2
DENSIDAD	26 viv/Ha para viv. libres
	40 viv/Ha para VPO
Nº de VPO	32
Nº viv. libres	48
Nº DE PLANTAS	2 (B+1)
ALTURA máxima	6,5 m al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
ORDENANZA subsidiaria	U-3
CESION APROVECHAMIENTO	15%
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	1.815 m2 del SGP-EL.1
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	1.500 m2
Espacios libres	2.700 m2
Viario	4.400 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0.3274 ua/m2**

OBJETIVOS

Se pretende facilitar una transición suave entre las tipologías de vivienda colectiva y el suelo rústico, estableciendo un borde urbano ordenado con tipología de viv. unifamiliar

DESARROLLO PLAN PARCIAL, P. DE COMPENSACION y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES PARTICULARES

Contará al menos con 32 viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente

1.- el sector tiene un exceso de 1.029m2 de viario público con respecto a la media del AE. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322.

2.- Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas.

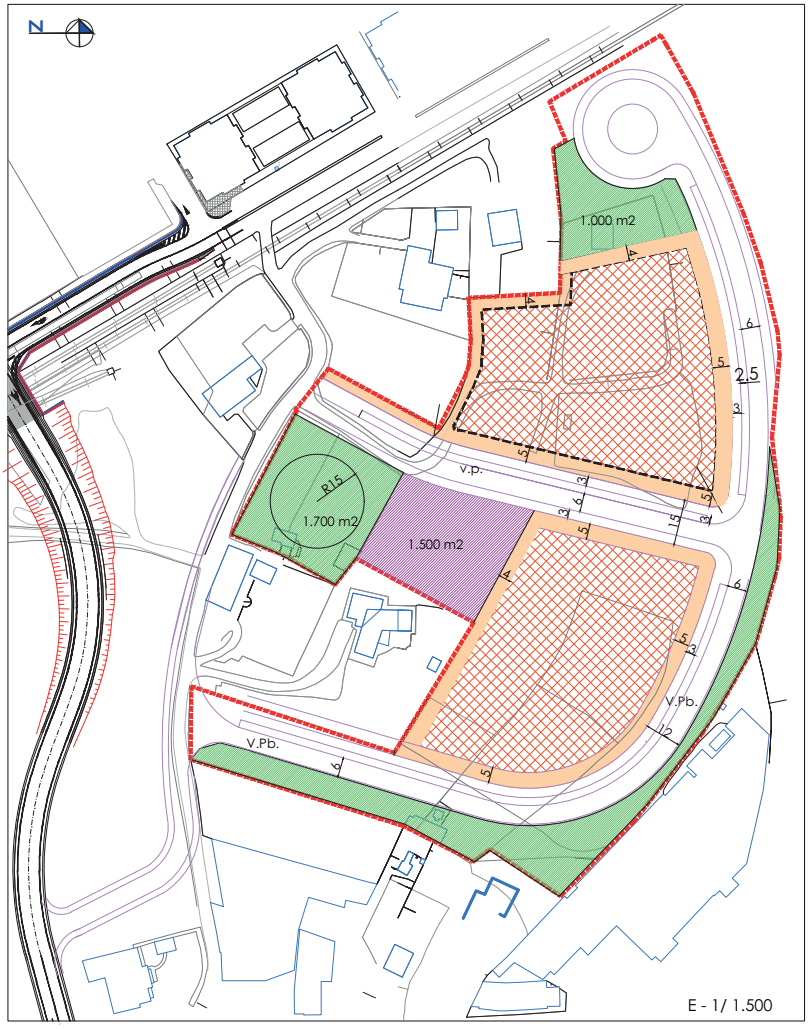
3.- Los cierres de parcela,a vía pública, serán homogéneos en su conjunto en cuanto a materiales y dimensiones, realizandose según las condiciones fijadas en el art. 125

4.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL



E. Libre Público
E. Libre Privado
Area de Movimiento
Equipamiento
V.Pb. viario público
v.p. viario privado
Límite Sector
Límite Area de Movimiento

SECTOR SUR-8.- SAHOYO

AREAS DE MOVIMIENTO

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION -3

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR SUR-9. BERRACABRAS
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION AE- 3

SUPERFICIE BRUTA	12.334 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.35 m2/m2
DENSIDAD	26 viv/Ha para viv. libres 40 viv/Ha para VPO
Nº de VPO	15
Nº VIV. LIBRES	22
Nº DE PLANTAS	2(B+1)
ALTURA máxima	6.5 m. al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en vivienda UNIFAMILIAR I
OCUPACION sobre rasante	según área de movimiento
ORDENANZA subsidiaria	A-2
CESION APROVECHAMIENTO	15 %
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	852 m2 del SGP-EL.1
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	900 m2
Espacios libres	2.600 m2
Viario público	1.500 m2
APARCAMIENTOS	
Plazas públicas	37
Plazas privadas	37
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0.3274 ua/m2**

OBJETIVOS

1.-Establecer una zona de crecimiento controlado que facilite la transición hacia áreas de mayor densidad,completándose el nuevo vial de conexión entre Vernejo y Cabezón.

DESARROLLO

PLAN PARCIAL, P. DE COMPENSACION Y P. DE URBANIZACION

CONDICIONES PARTICULARES

1.- Contará al menos con 15 viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente

2.- Los cierres de parcela,a vía pública, serán homogéneos en su conjunto en cuanto a materiales y dimensiones, realizandose según las condiciones fijadas en el art. 125

3.- Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas.

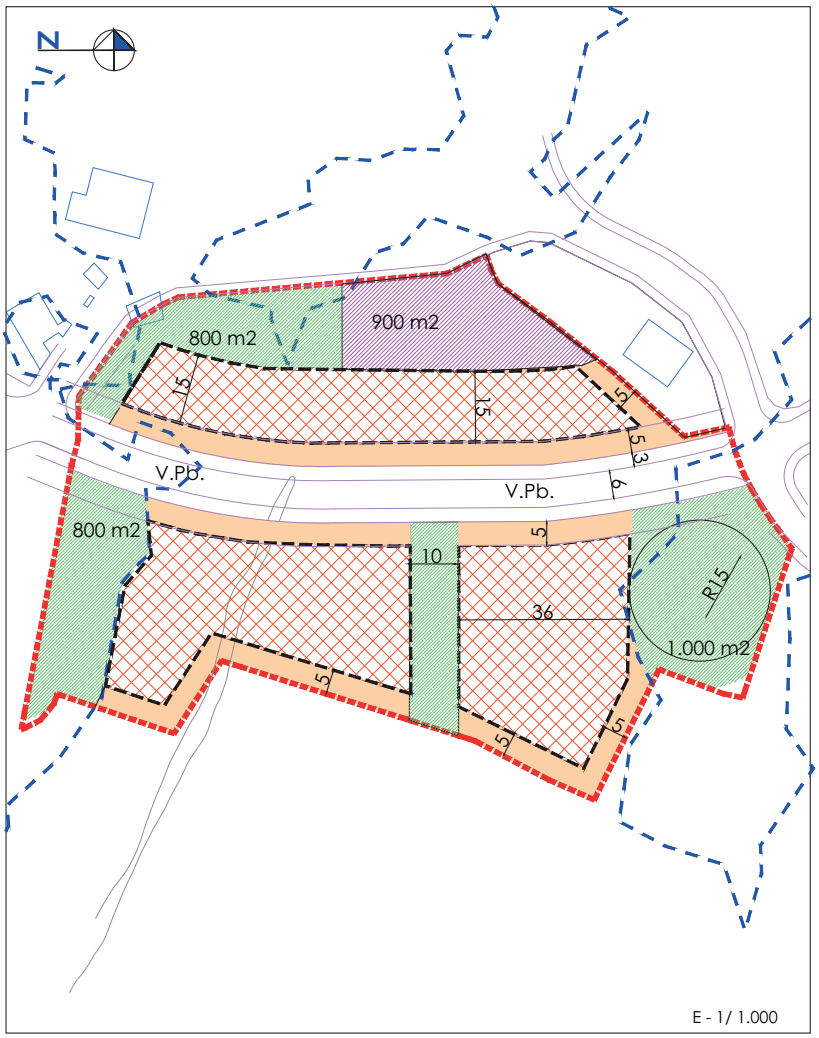
4.- el sector tiene un defecto de 83 m2 de viario público con respecto a la media del AE. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322

5.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL



E. Libre Público
E. Libre Privado
Area de Movimiento
Equipamiento
V.Pb. viario público
V.P. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento
Linea Flujo preferente

AREAS DE MOVIMIENTO

SECTOR SUR-9.- BERRACABRAS

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION 3

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR SUR-10. ARGOMALSUR
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION.-AE-3

SUPERFICIE BRUTA	17.783 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.35 m2/m2
DENSIDAD	26 viv/Ha para viv.libres 40 viv/Ha para VPO
Nº de VPO	21
Nª libres	32
Nº DE PLANTAS	2 (B+1)
ALTURA máxima	6,5 m. al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
OCUPACION sobre rasante	según area de movimiento
ORDENANZA subsidiaria	U-3
CESION APROVECHAMIENTO	15%
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	1.229 m2 del SGP-EL.1
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	2.300 m2
Espacios libres	4.817 m2
Viario público	2.600 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,3274 ua/m2**

OBJETIVOS

Continuación del nuevo eje viario entre Cabezón y Vernejo

DESARROLLO PLAN PARCIAL ,P. DE COMPENSACIÓN Y P. DE URBANIZACION

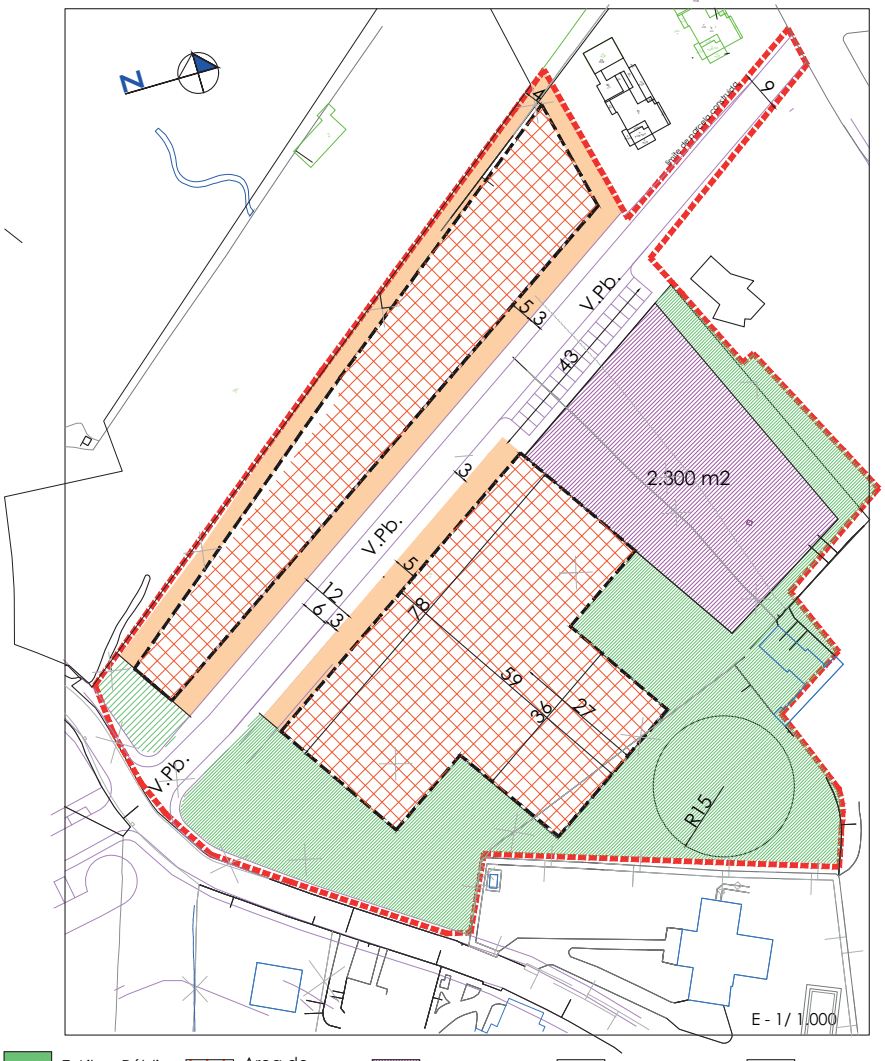
CONDICIONES PARTICULARES

1.- 1.- Contará al menos con 21 viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente.
2.- Los cierres de parcela, serán homogéneos en su conjunto en cuanto a materiales y dimensiones, realizandose según las condiciones fijadas en el art. 125. No se admitirán cierres con mallas metálicas al viario público.
3.- Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas.
4.- el sector tiene un exceso de 318 m2 de viario público con respecto a la media del AE. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322
5.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL



E. Libre Público
E. Libre Privado
Area de Movimiento
Equipamiento
V.Pb. viario público
V.P. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

SECTOR SUR-10.- ARGOMAL SUR

AREAS DE MOVIMIENTO

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION 3

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR SUR-11. ARGOMAL NORTE
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION AE- 3

SUPERFICIE BRUTA	12.100 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.35 m2/m2
DENSIDAD	26 viv/Ha para viv. libres 40 viv/Ha para VPO
Nº VPO	15
Nº viv. libres	22
Nº DE PLANTAS	2 (B+1)
ALTURA máxima	6,5 m. al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
OCUPACION sobre rasante	según area de movimiento
ORDENANZA subsidiaria	U-3
CESION APROVECHAMIENTO	15 %
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	836 m2 del SGP-EL.1
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	1.300 m2
Espacios libres	2.200 m2
Viario público	1.998 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,3274 ua/m2**

OBJETIVOS

apertura de un nuevo viario enlazando la carretera de Ontoria

DESARROLLO PLAN PARCIAL, P. DE COMPENSACIÓN Y P. DE URBANIZACION

CONDICIONES PARTICULARES

1.- 1.- Contará al menos con 15 viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente

2.- Los cierres de parcela, serán homogéneos en su conjunto en cuanto a materiales y dimensiones, realizandose según las condiciones fijadas en el art. 125.

3.- Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas..

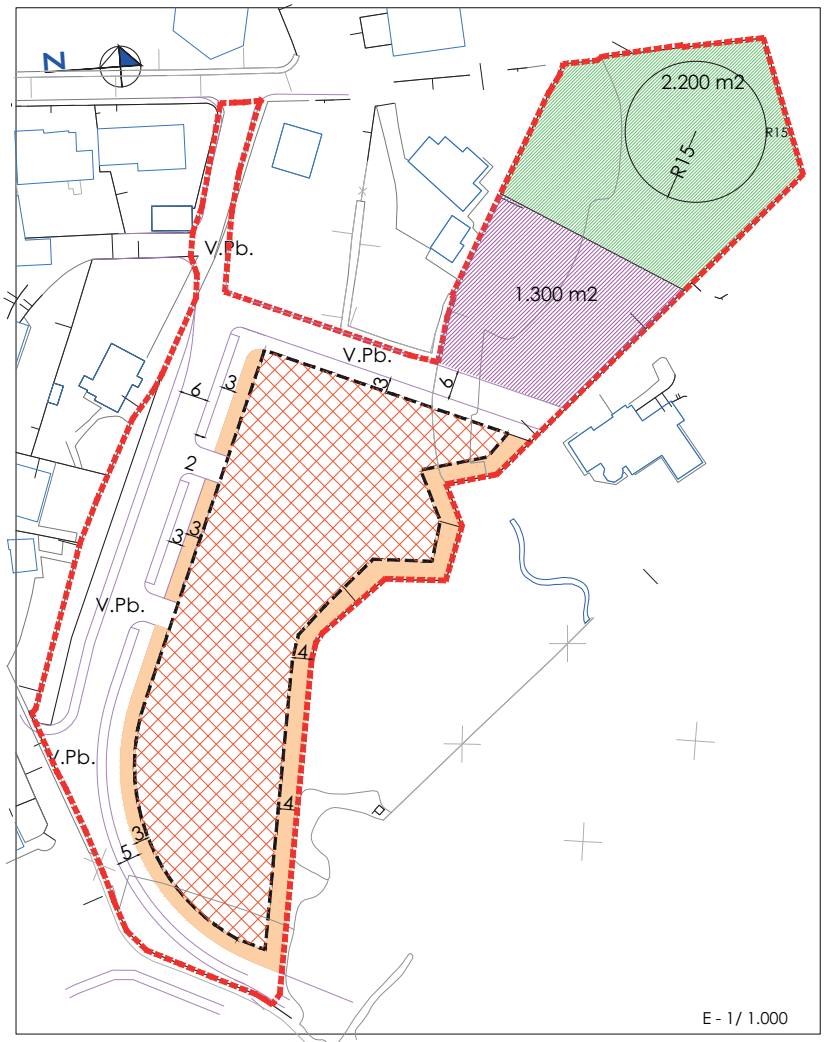
4.- el sector tiene un exceso de 445 m2 de viario público con respecto a la media del AE. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322

5.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL



E. Libre Público
E. Libre Privado
Area de Movimiento
Equipamiento
V.Pb. viario público
V.P. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

SECTOR SUR-11.- ARGOMAL NORTE

AREAS DE MOVIMIENTO

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION 3

CVE-2020-6811

pg.cbz

AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUR-12.- CASAR

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION.- AE-3

SUPERFICIE BRUTA	37.970 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.35 m2/m2
DENSIDAD	26 viv/Ha para viv. libre 40 viv/Ha para VPO
Nº VPO	46
Nº viv. libres	69
Nº DE PLANTAS	2 (B+1)
ALTURA máxima	6,5 m al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
ORDENANZA subsidiaria	U-3
CESION APROVECHAMIENTO	15%
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	2.624 m2 del SGP-EL.1
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	2.000 m2
Espacios libres	12.000 m2
Viario	3.870 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0.3274 ua/m2**

OBJETIVOS

La ordenación del Sector, propone la previsión de un futuro desarrollo de Casar , fuera de la zona objeto de Concentración, y con una tipología de viv. unifamiliar.

DESARROLLO PLAN PARCIAL, P. DE COMPENSACION y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES PARTICULARES

1.**- Contará al menos con 46 viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente**

2.- El Plan Parcial procurará una ordenación respetuosa con las características morfológicas del núcleo tradicional de Casar.

3.- Los cierres de parcela,a via pública, serán homogéneos en su conjunto en cuanto a materiales y dimensiones, realizandose según las condiciones fijadas en el art. 125

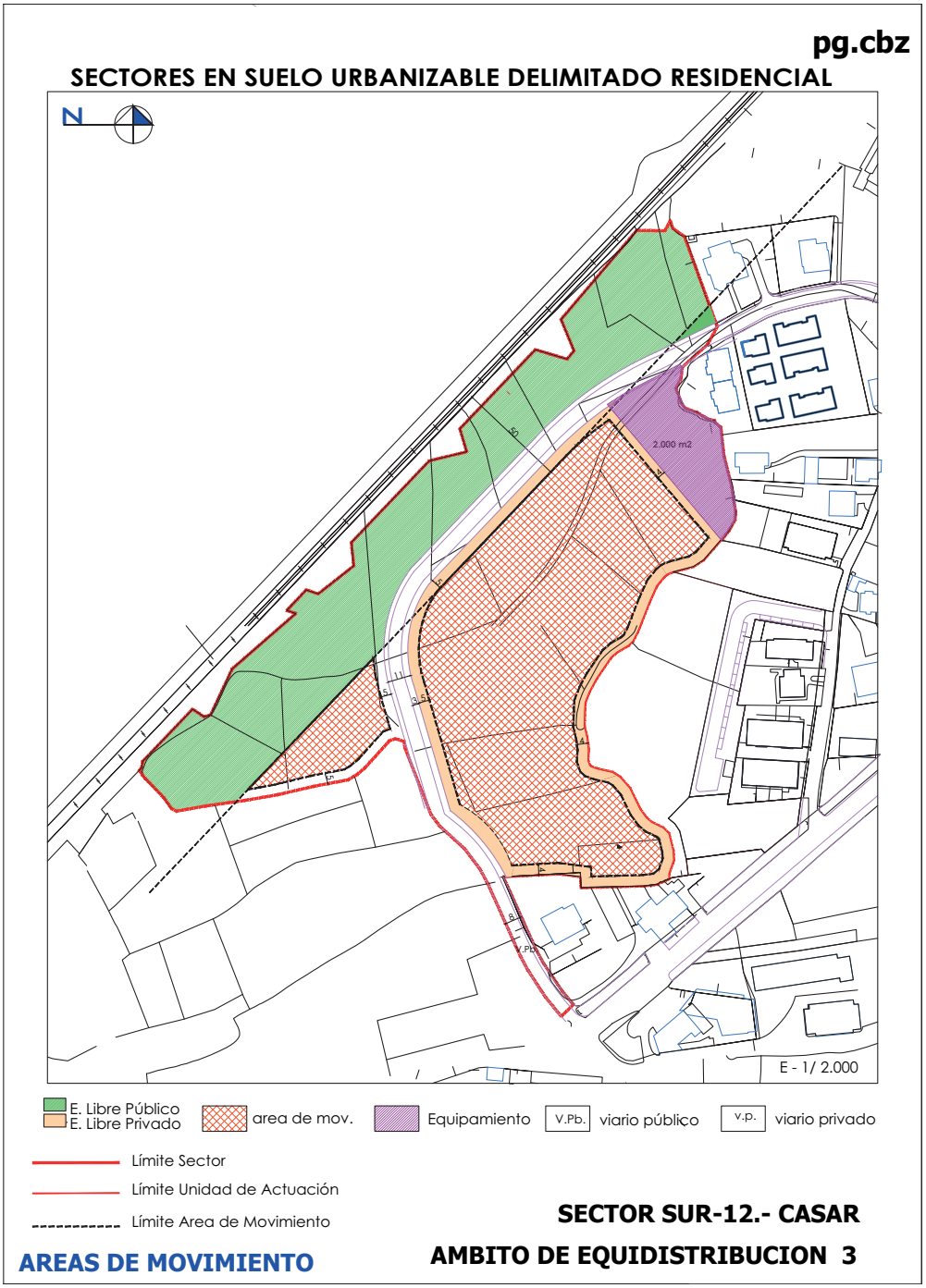
4- el sector tiene un defecto de1.002 m2 de viario público con respecto a la media del AE. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322.

6.- Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas.

7.-El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

8-El Plan Parcial contemplará la reserva de suelo necesaria para ubicar las correspondientes infraestructuras de saneamiento y depuración, o para su ampliación si fuera el caso

CVE-2020-6811



CVE-2020-6811

pg.cbz

AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUR-13. HUERTA PALACIOS
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION.- AE-1

SUPERFICIE BRUTA	28.056 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.25 m2/m2
DENSIDAD	19 viv/Ha para viv. libres 25 viv/Ha para VPO
Nº de VPO	21
Nº viv. libres	37
Nº DE PLANTAS	2 (B+1)
ALTURA máxima	6,5 m al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
ORDENANZA subsidiaria	U-4
CESION APROVECHAMIENTO	15%
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	0 m2
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	2.682 m2
Espacios libres	4.100 m2
Viario	5.000 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0.25 ua/m2**

OBJETIVOS

Se pretende conseguir un desarrollo en torno al nucleo tradicional, en el que se respeten los valores morfológicos del mismo ,colmatando de manera planificada una extensión de terreno con fuertes expectativas .

DESARROLLO PLAN PARCIAL, P. DE COMPENSACION y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES PARTICULARES

1.- Contará al menos con 21 viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente

2.- El Plan Parcial procurará, en el diseño de las trama viaria interior y las agrupaciones de viviendas, mantener la morfología del núcleo tradicional, con su estructura alveolar formada por pequeños grupos de viv. unifamiliar

3.- Los cierres de parcela,a via pública, serán homogéneos en su conjunto en cuanto a materiales y dimensiones, realizandose según las condiciones fijadas en el art. 125.

4.-Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas..

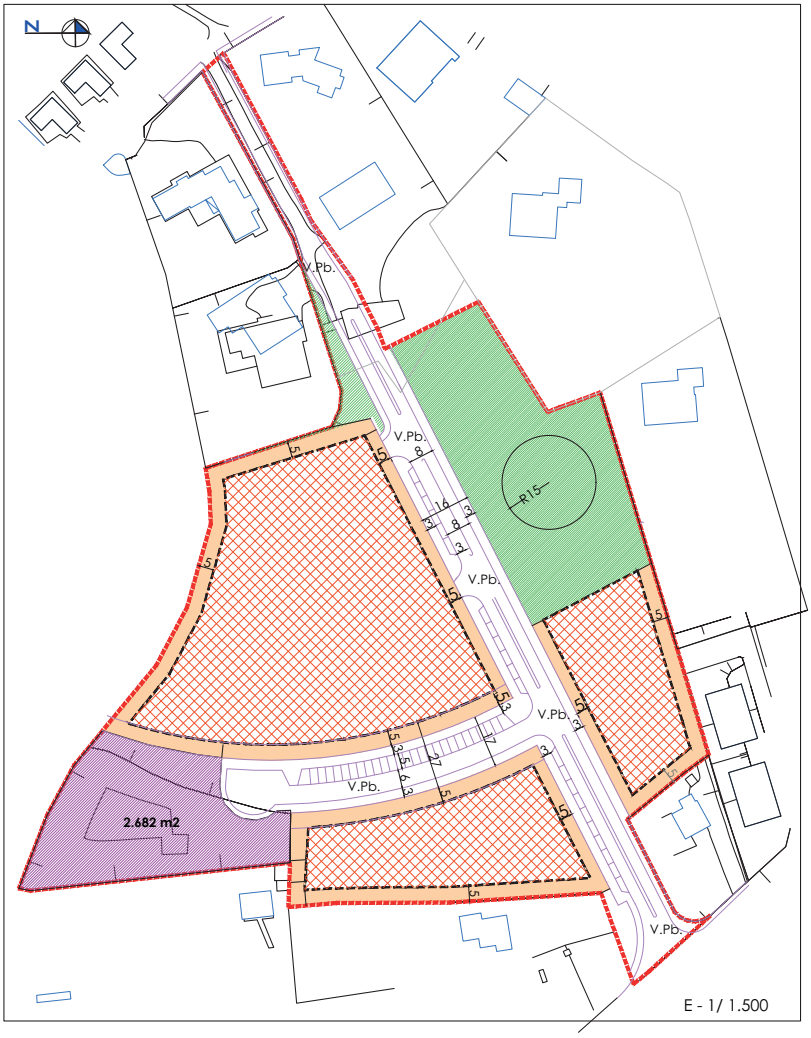
5.- el sector tiene un exceso de 1.639 m2 de viario público con respecto a la media del AE. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322.

6.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL



E. Libre Público
E. Libre Privado
Area de Movimiento
Equipamiento
V.Pb. viario público
V.P. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

AREAS DE MOVIMIENTO

SECTOR SUR-13.-HUERTA PALACIOS
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION UB-1

CVE-2020-6811

pg.cbz

AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUR-14.- ONTORIA
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION.- AE-1

SUPERFICIE BRUTA	84.694 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.25 m2/m2
DENSIDAD	19 viv/Ha en vivienda libre 25 viv /Ha en VPO
Nº de VPO	64
Nº viv. libres	114
Nº DE PLANTAS	2 (B+1)
ALTURA máxima	6,5 m al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en tipologías de viv. Unifamiliar y Colectiva.
ORDENANZA subsidiaria	U-4
CESION APROVECHAMIENTO	15%
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	0 m2
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	9.000 m2
Espacios libres	14.900 m2
Viario	7.500 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0.25 ua/m2**

OBJETIVOS

Se pretende conseguir un desarrollo en torno al nucleo tradicional, en el que se respeten los valores morfológicos del mismo ,colmatando de manera planificada una extensión de terreno con fuertes expectativas .

DESARROLLO PLAN PARCIAL, P. DE COMPENSACION y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

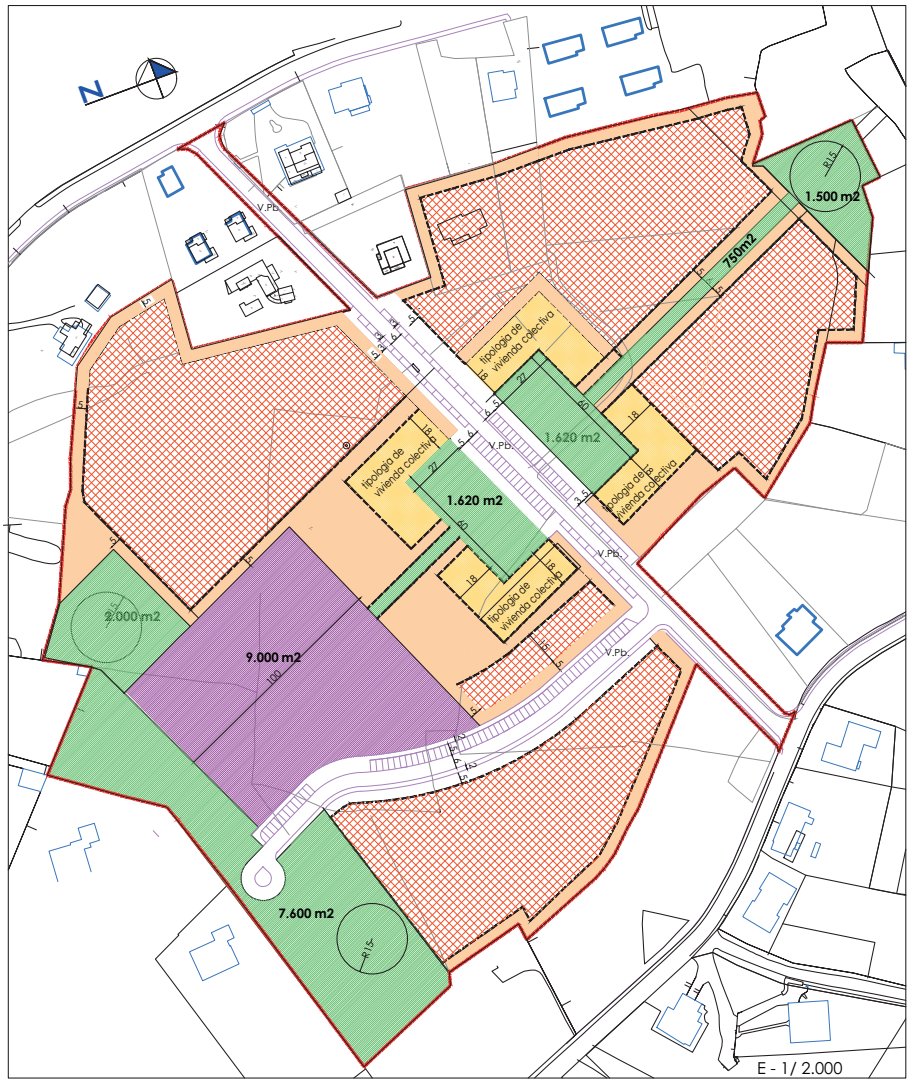
CONDICIONES PARTICULARES

1.- **Contará al menos con 64 viv. acogidas a régimen de protección según la proporción que determine la legislación vigente**
2.- El Plan Parcial procurará, en el diseño de las trama viaria interior y las agrupaciones de viviendas, mantener la morfología del núcleo tradicional, con su estructura alveolar formada por pequeños grupos de viv. unifamiliar
3.- Los cierres de parcela,a via pública, serán homogéneos en su conjunto en cuanto a materiales y dimensiones, realizandose según las condiciones fijadas en el art. 125.
4-Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas
5.- el sector tiene un defecto de 2.766 m2 de viario público con respecto a la media del AE. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322.
6.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.
7.-El Plan Parcial contemplará la reserva de suelo necesaria para ubicar las correspondientes infraestructuras de saneamiento y depuración, o para su ampliación si fuera el caso.
8.- **Se admite tipología de vivienda colectiva, dentro de las alineaciones señaladas en la Ficha y manteniéndose, en todo caso, todos los parámetros fijados en la Ordenanza Subsidiaria.**

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL



E. Libre Público
E. Libre Privado
area de mov.
Equipamiento
V.Pb. viario público
v.p. viario privado

Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

AREAS DE MOVIMIENTO

SECTOR SUR-14.- ONTORIA

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION -1

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUR-15 . LA CASTAÑERA
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION.-AE-1

SUPERFICIE BRUTA	29.037 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.25 m2/m2
DENSIDAD	19 viv/Ha para viv. libre
	25 viv/Ha para VPO
Nº de VPO	22
Nº viv. libres	39
Nº DE PLANTAS	2 (B+1)
ALTURA máxima	6,5 m. al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
OCUPACION sobre rasante	según areas de movimiento
ORDENANZA subsidiaria	U-4
CESION APROVECHAMIENTO	15%
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	0 m2
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	2.571 m2
Espacios libres	6.754 m2
Viario público	6.742 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,25 ua/m2**

OBJETIVOS

completar la trama urbana del núcleo de Vernejo, ordenando los vacíos del borde y posibilitando el mallado de la red viaria interior

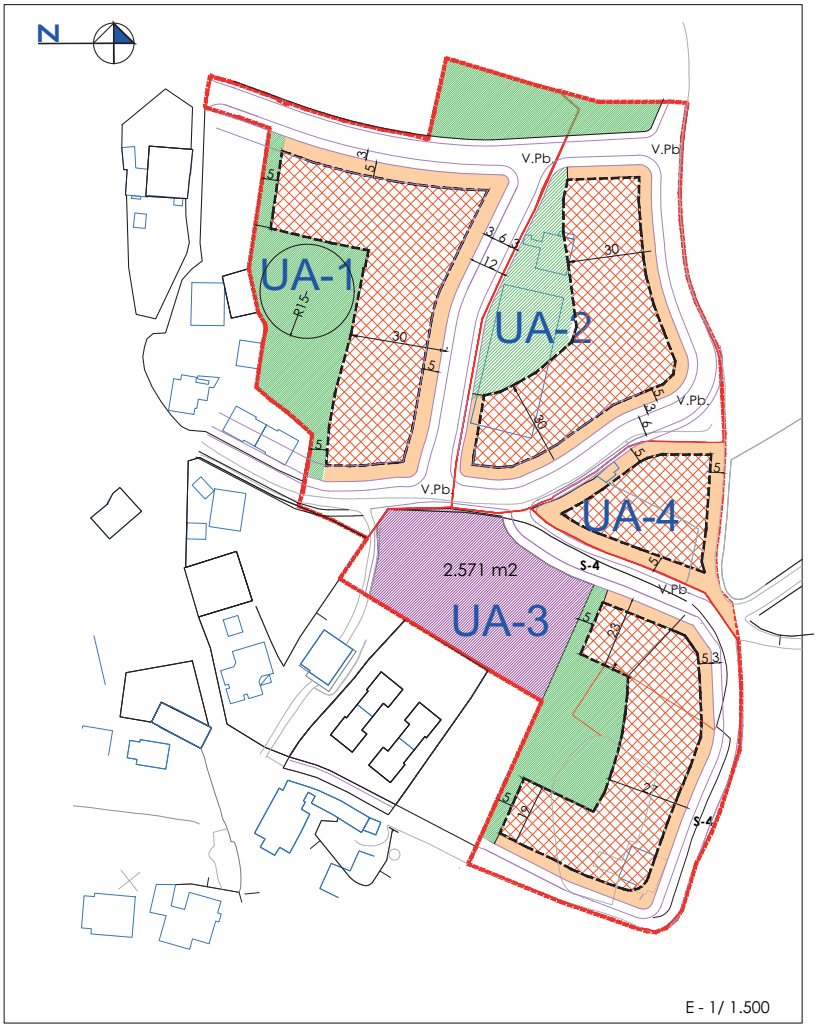
DESARROLLO PLAN PARCIAL ,P. DE COMPENSACIÓN Y P. DE URBANIZACION

CONDICIONES PARTICULARES

1.- **Contará al menos con 25 viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente**
2.- Los cierres de parcela, serán homogéneos en su conjunto en cuanto a materiales y dimensiones, realizandose según las condiciones fijadas en el art. 125.
2.- Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas
3.- el sector tiene un exceso de 3.264 m2 de viario público con respecto a la media del AE. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322
4.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

CVE-2020-6811

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL



E. Libre Público
E. Libre Privado
Area de Movimiento
Equipamiento
V.Pb. viario público
v.p. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

AREAS DE MOVIMIENTO

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION 1

CVE-2020-6811

pg.cbz

AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUR-16 . VENTA DE ONTORIA
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION.-AE-1

SUPERFICIE BRUTA	24.700 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.25 m2/m2
DENSIDAD	19 viv/Ha para viv. libre 25 viv /Ha para VPO
Nº minimo de VPO	19
Nª viv. libres	33
Nº DE PLANTAS	2 (B+1)
ALTURA máxima	6,5 m. al alero
USO característico y TIPOLOGA	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
OCUPACION sobre rasante	según area de movimiento
ORDENANZA subsidiaria	U-4
CESION APROVECHAMIENTO	15 %
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	0 m2
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	2.000 m2
Espacios libres	5.000 m2
Viario público	2.500 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0.25 ua/m2**

OBJETIVOS

completar la trama del núcleo de Ontoria, ordenando el vacío existente en el borde, posibilitando una nueva conexión rodada con la CN salvando las vias del ferrocarril.

DESARROLLO PLAN PARCIAL ,P. DE COMPENSACIÓN Y P. DE URBANIZACION

CONDICIONES PARTICULARES

1.- Contará al menos con 20 viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente

1.- Los cierres de parcela, serán homogéneos en su conjunto en cuanto a materiales y dimensiones, realizandose según las condiciones fijadas en el art. 125.

2.- Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas

3.- el sector tiene un déficit de 459 m2 de viario público con respecto a la media del AE. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322

4.- El Sector se encuentra afectado por el MER de la autovia A-8 por lo que su desarrollo deberá incorporar en su Plan Parcial medidas de protección relacionadas con la posibilidad de dichas emisiones futuras para garantizar el confort urbano de su población asociada de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su desarrollo en materia de ruidos.

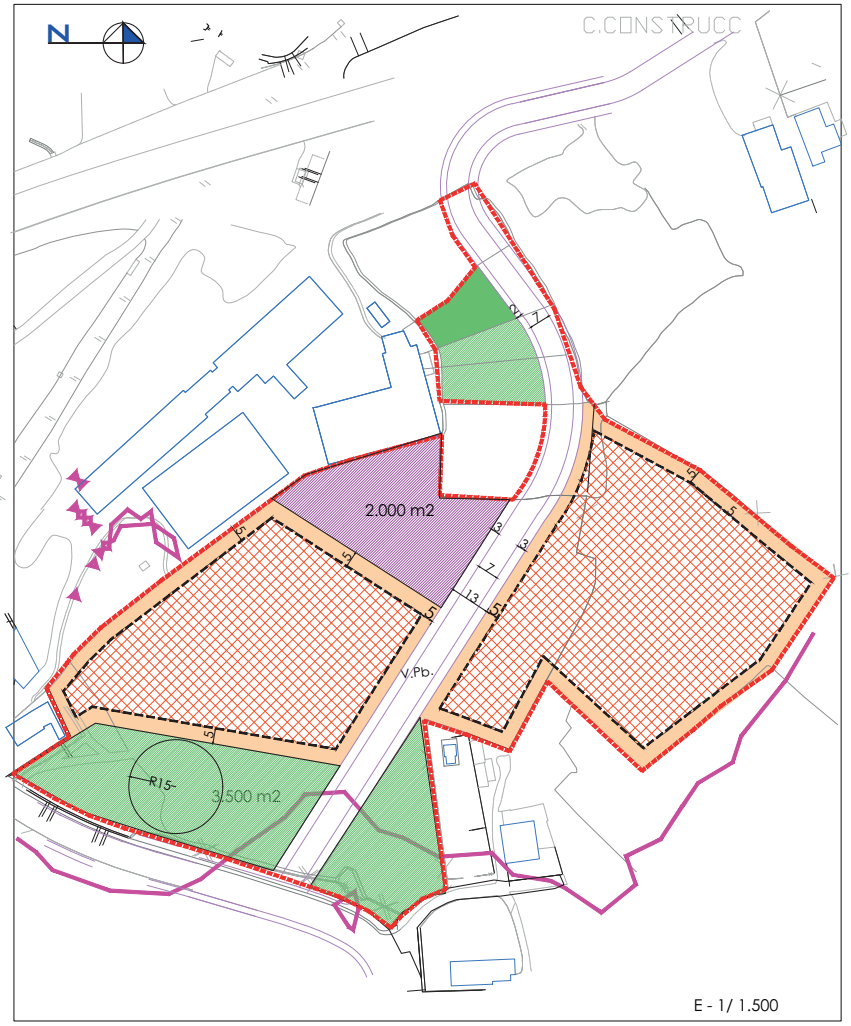
5.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

Así mismo, adoptará medidas de apantallamiento visual, mediante la disposición de pantallas vegetales perimetrales, y el uso de arbolado autóctono que permitan aislar el uso residencial del uso productivo.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL



E. Libre Público
E. Libre Privado
Area de Movimiento
V.Pb. viario público
V.P. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento
Linea Flujo preferente

AREAS DE MOVIMIENTO

SECTOR SUR-16 .- LA VENTA de ONTORIA
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION 1

CVE-2020-6811

pg.cbz

AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR SUR-17.- LA SOLARIEGA
AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION.- AE-1

SUPERFICIE BRUTA	43.048 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.25 m2/m2
DENSIDAD	19 viv/Ha PARA VIV. LIBRE 25 VIV /Ha para VPO
Nº m de VPO	32
Nº viv. libres	57
Nº DE PLANTAS	2 (B+1)
ALTURA máxima	6,5 m al alero
USO característico y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
ORDENANZA subsidiaria	U-4
CESION APROVECHAMIENTO	15%
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	0 m2
SISTEMAS LOCALES	
Dotacional	3.000 m2
Espacios libres	10.000 m2
Viario	3.900 m2
SISTEMA DE GESTIÓN	COMPENSACION
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0.25 ua/m2**

OBJETIVOS

Se pretende conseguir un desarrollo en torno al nucleo tradicional, en el que se respeten los valores morfológicos del mismo ,colmatando de manera planificada una extensión de terreno con fuertes expectativas

DESARROLLO PLAN PARCIAL, P. DE COMPENSACION y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

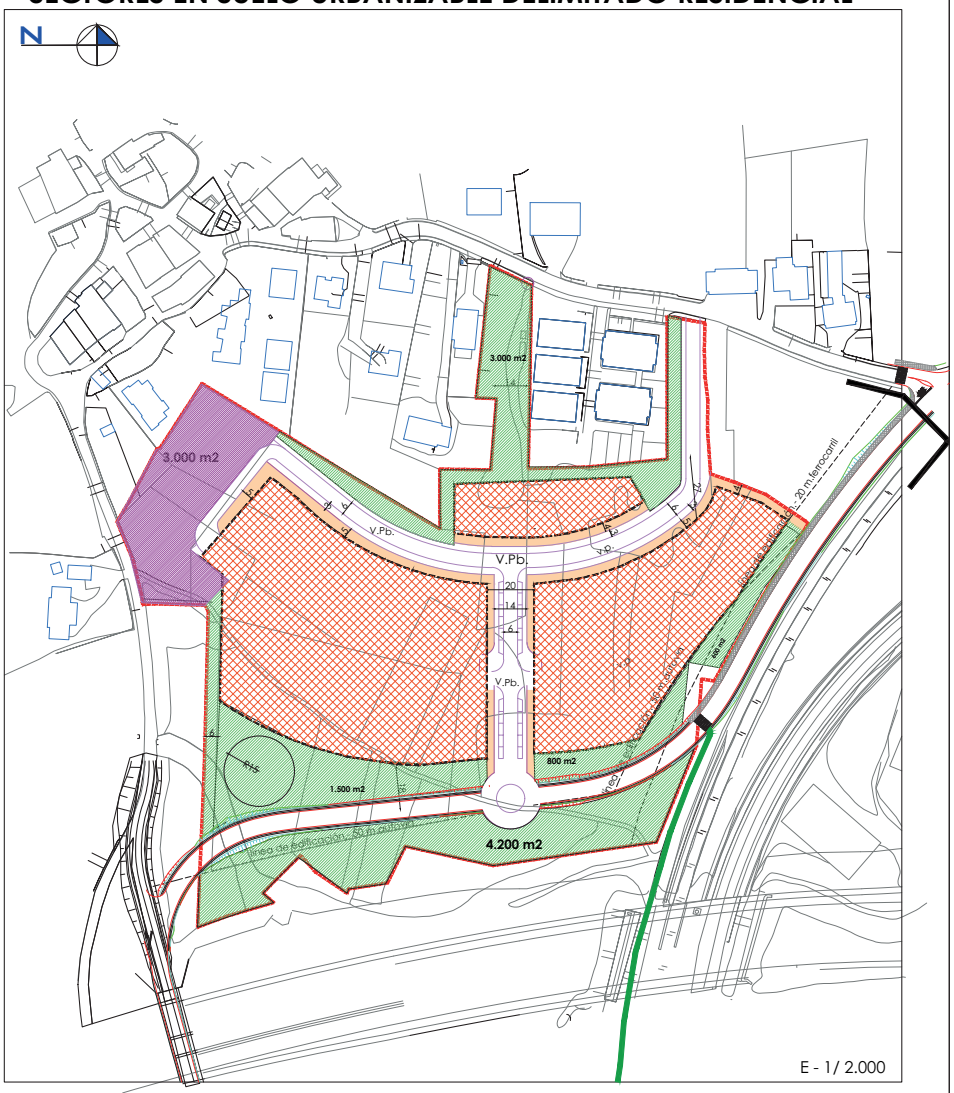
CONDICIONES PARTICULARES

1.- Contara al menos con 33 viv. acogidas a regimen de proteccion según la proporcion que determine la legislacion vigente
2.- El Plan Parcial procurará, en el diseño de las trama viaria interior y las agrupaciones de viviendas, mantener la morfología del núcleo tradicional, con su estructura alveolar formada por pequeños grupos de viv. unifamiliar
2..- Para el mantenimiento de los espacios libres de uso público del Sector, se estará a lo dispuesto en el art. 321.4 de las normas
3.- el sector tiene un defecto de 1.257 m2 de viario público con respecto a la media del AE. Esta diferencia se compensará según lo dispuesto en el art.322.
4.-El Sector se encuentra afectado por el Mapa Estratégico del ruido (MER) de la A-8 por lo que el desarrollo de estos sectores afectados deberá incorporar en su Plan Parcial medidas de protección relacionadas con la posibilidad de dichas emisiones futuras para garantizar el confort urbano de su población asociada de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su desarrollo en materia de ruidos
5.- El Plan Parcial de desarrollo, contendrá un Estudio de Integración paisajística que resuelva el posible impacto de las nuevas actuaciones, justificando su integración visual en el entorno en el que se ubican.

CVE-2020-6811

pg.cbz

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL



E. Libre Público
E. Libre Privado
area de mov.
Equipamiento
V.Pb. viario público
V.p. viario privado
Límite Sector
Límite Unidad de Actuación
Límite Area de Movimiento

AREAS DE MOVIMIENTO

SECTOR SUR-17.- SOLARIEGA

AMBITO DE EQUIDISTRIBUCION 1

CVE-2020-6811

TEXTO REFUNDIDO para PUBLICACION

Según Aprobación definitiva Acuerdo CROTU 23/07/2020

PG.CBZ

TOMO 3. CATALOGO DE PATRIMONIO Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Plan general de ordenación urbana de

CABEZON DE LA SAL

Agosto 2020

CVE-2020-6811

TEXTO REFUNDIDO para PUBLICACION

Según Aprobación definitiva Acuerdo CROTU 23/07/2020

PG.CBZ

CATALOGO DE PATRIMONIO

Plan general de ordenación urbana de

CABEZON DE LA SAL

Agosto 2020

CVE-2020-6811

FICHA NÚMERO	1	nivel de protección	**ESTRUCTURAL**

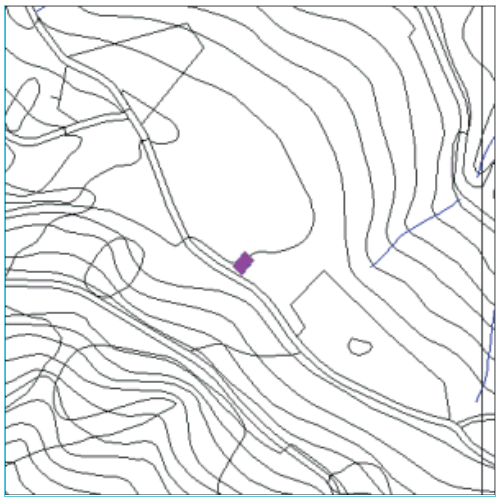
Denominación	**Ermita de San Roque**

FOTOGRAFÍA

Dirección	**Bustablado**
Ref-catastral	
Fecha construcción	**s. XVIII**
uso	**dotacional religioso**
tipología	**capilla**
alturas	**1**
situación	**exento**
estado conservación	**bueno**

int-histórico	**si**
int-ambiental	**si**
int-arquitectónico	**si**
int-representativo	**si**

PLANO de SITUACIÓN



OBRAS PERMITIDAS	
conservación	**si**
restauración	**si**
consolidación	**si**
rehabilitación	**si**
reestructuración	**no**
reconstrucción	**no**
sustitución	**no**
ampliación	**no**
obras exteriores	**no**
adición plantas	**no**
nueva planta	**no**
demolición	**no**

descripción	Iglesia de la arquitectura popular, de una sola nave, con tímidos muros formeros formando el pórtico de acceso y espadaña lateral. Cubierta a cuatro aguas. Sillería en esquinales y mampostería en el resto de las fachadas.
observaciones	Cubierta de teja cerámica

CVE-2020-6811

FICHA NÚMERO	2	nivel de protección	ESTRUCTURAL

Denominación	**Ermita de San Ildefonso**

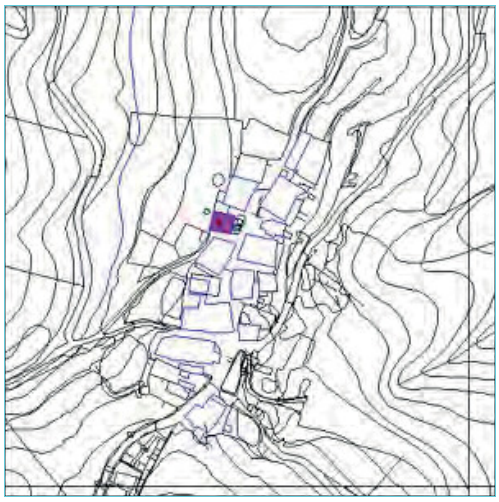
Dirección	**Bustablado**
Ref-catastral	**1990505**

Fecha construcción	**s. XVIII**
uso	**dotacional religioso**
tipología	**capilla**
alturas	**1**
situación	**exento**
estado conservación	**bueno**

int-histórico	**si**
int-ambiental	**si**
int-arquitectónico	**si**
int-representativo	**si**

FOTOGRAFÍA

PLANO de SITUACIÓN



OBRAS PERMITIDAS	
conservación	**si**
restauración	**si**
consolidación	**si**
rehabilitación	**si**
reestructuración	**si**
reconstrucción	**no**
sustitución	**no**
ampliación	**no**
obras exteriores	**no**
adición plantas	**no**
nueva planta	**no**
demolición	**no**

descripción	Iglesia de la arquitectura popular, de una sola nave, con muros formeros formando el pórtico de acceso con cierre de tornos y espadaña lateral. Cubierta a cuatro aguas. Sillería en esquinales y mampostería en el resto de las fachadas.
observaciones	La protección incluye al tejo que preside el acceso.

CVE-2020-6811

FICHA NÚMERO	3	nivel de protección	INTEGRAL

Denominación	**Iglesia Parroquial de Santa Eulalia**

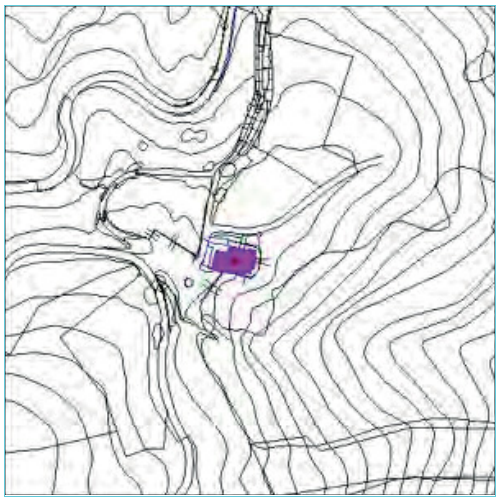
Dirección	**Bustablado**	
Ref-catastral		

Fecha construcción	**finales s. XVI/ principios XVII**
uso	**dotacional religioso**
tipología	**iglesia**
alturas	**1**
situación	**exento**
estado conservación	**bueno**

int-histórico	**si**
int-ambiental	**si**
int-arquitectónico	**si**
int-representativo	**si**

FOTOGRAFÍA

PLANO de SITUACIÓN



OBRAS PERMITIDAS	
conservación	**si**
restauración	**si**
consolidación	**si**
rehabilitación	**si**
reestructuración	**si**
reconstrucción	**no**
sustitución	**no**
ampliación	**no**
obras exteriores	**no**
adición plantas	**no**
nueva planta	**no**
demolición	**no**

descripción	Estructura de nave única (basilical) dividida en tres tramos, marcados al exterior por contrafuertes. Testero plano. A los pies y sobre el nártex, cuya cubierta es más baja se encuentra la espadaña de dos troneras. Adosado y naturalmente orientado al sur, aparece el pórtico que cubre la arcada de grandes dovelas decoradas; tenía osario a los pies.
observaciones	Deberá considerarse la urbanización del espacio exterior.

CVE-2020-6811

FICHA NÚMERO	4	nivel de protección	ESTRUCTURAL

Denominación	**Pozo de la Luz. Electra Sánchez Ramos**

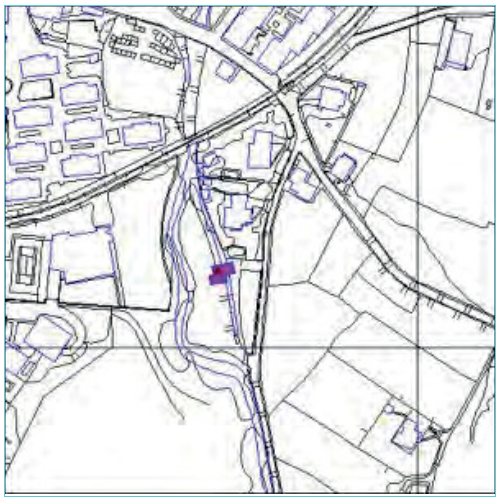
Dirección	**Sajón**	**s/n**
Ref-catastral	**9954903**	

Fecha construcción	**s. XVIII/remodelado 1897**
uso	**dotacional**
tipología	**molino**
alturas	**2**
situación	**exento**
estado conservación	**bueno**

int-histórico	**si**
int-ambiental	**si**
int-arquitectónico	**si**
int-representativo	**si**

FOTOGRAFÍA

PLANO de SITUACIÓN



OBRAS PERMITIDAS	
conservación	**si**
restauración	**si**
consolidación	**si**
rehabilitación	**si**
reestructuración	**si**
reconstrucción	**no**
sustitución	**no**
ampliación	**si**
obras exteriores	**si**
adición plantas	**no**
nueva planta	**si**
demolición	**no**

descripción	Molino hidráulico, harinero que fue reconvertido a finales del siglo XIX para la producción eléctrica. El edificio presenta planta básicamente rectangular; quedando parcialmente elevada ésta sobre el calce del molino. Cuenta con dos alturas y amplio altillo.
observaciones	Se incluye en la protección el canal y los elementos auxiliares. Se permiten obras de ampliación, exteriores y de nueva planta por su uso público, siempre que se respete el edificio catalogado. Ver ficha en correspondiente de arqueología preindustrial.

CVE-2020-6811

FICHA NÚMERO	5	nivel de protección	AMBIENTAL

Denominación	**Bar Paraiso**

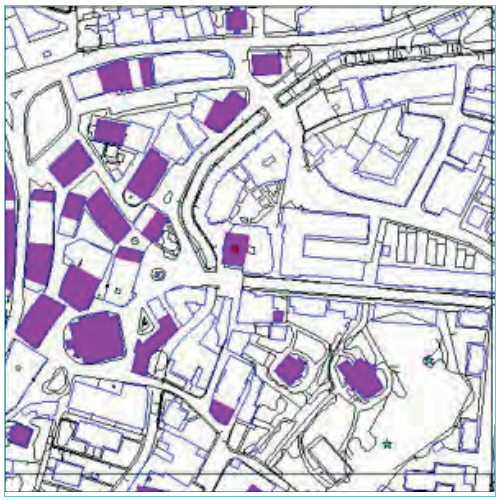
Dirección	**Generalisimo**	**1**
Ref-catastral	**9960004**

Fecha construcción	**probablemente s. XVIII**
uso	**hostelero**
tipología	**casona**
alturas	**2**
situación	**en esquina**
estado conservación	**bueno**

int-histórico	**no**
int-ambiental	**si**
int-arquitectónico	**si**
int-representativo	**si**

FOTOGRAFÍA

PLANO de SITUACIÓN



OBRAS PERMITIDAS

conservación	**si**
restauración	**si**
consolidación	**si**
rehabilitación	**si**
reestructuración	**si**
reconstrucción	**no**
sustitución	**no**
ampliación	**no**
obras exteriores	**no**
adición plantas	**no**
nueva planta	**no**
demolición	**no**

descripción	Fachadas de sillería de buena labra, alineaciones y composición de huecos simétricas. Escudo de labra. Carece de la habitual solana; en su lugar presenta balcones volados y en la primera planta el estragal está cerrado.
observaciones	De intervenirse en fachada, resultaría conveniente eliminar los balaustres de hierro que impactan negativamente, al seccionar el magnífico escudo con que cuenta.

CVE-2020-6811

FICHA NÚMERO	6	nivel de protección	ESTRUCTURAL

Denominación	**Casa de Cultura Conde de San Diego**

Dirección	**Generalisimo**	**12**
Ref-catastral	**0059713**	

Fecha construcción	**1.901**
uso	**dotacional/casa de cultura**
tipología	**Hotel de familia**
alturas	**3**
situación	**exento**
estado conservación	**excelente**

int-histórico	**si**
int-ambiental	**si**
int-arquitectónico	**si**
int-representativo	**si**

FOTOGRAFÍA

PLANO de SITUACIÓN

OBRAS PERMITIDAS	
conservación	**si**
restauración	**si**
consolidación	**si**
rehabilitación	**si**
reestructuración	**no**
reconstrucción	**no**
sustitución	**no**
ampliación	**si**
obras exteriores	**no**
adición plantas	**no**
nueva planta	**si**
demolición	**no**

descripción	Se trata de una casa de descanso de estilo centroeuropeo, con una configuración de huecos muy característica.
observaciones	La protección se extiende al arbolado y a los jardines. Se permiten obras de ampliación y nueva planta por su uso público, siempre que se respete el edificio catalogado.

CVE-2020-6811

FICHA NÚMERO	7	nivel de protección	NATURAL

Denominación	**Plátano Conde San Diego nº 37**

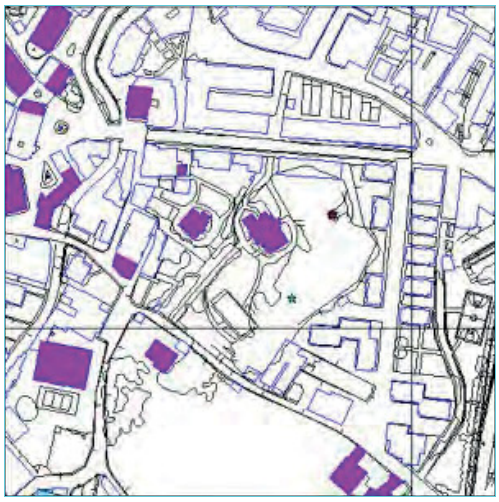
Dirección	**Generalísimo**	**12**
Ref-catastral	**0059713**	

Fecha construcción	
uso	**Ornamental**
tipología	
alturas	
situación	**Pie aislado en parque-jardín**
estado conservación	**Muy bueno**

int-histórico	
int-ambiental	**si**
int-arquitectónico	
int-representativo	**si**

FOTOGRAFÍA

PLANO de SITUACIÓN



OBRAS PERMITIDAS	
conservación	**si**
restauración	**si**
consolidación	**si**
rehabilitación	
reestructuración	
reconstrucción	
sustitución	
ampliación	
obras exteriores	
adición plantas	
nueva planta	
demolición	

descripción	Plátano (Platanus hispanica Miller ex. Munch) de 35 m. de altura, 7,2 m. de perímetro en la base y perímetro a 1,30 metros de 4,80 m., recogido con el nº 37 en el Catálogo de Árboles Singulares del Gobierno de Cantabria. En el interior del Parque Conde San Diego, junto a otros varios ejemplares de especies singulares.
observaciones	Especie caducifolia de crecimiento rápido, que puede alcanzar los 40 m. de altura. Hojas simples y alternas, de color verde claro. Florece en primavera, adquiriendo una tonalidad amarillenta. Tronco de corteza moteada y color gris amarillento.

CVE-2020-6811

FICHA NÚMERO	8	nivel de protección	**ESTRUCTURAL**

Denominación	

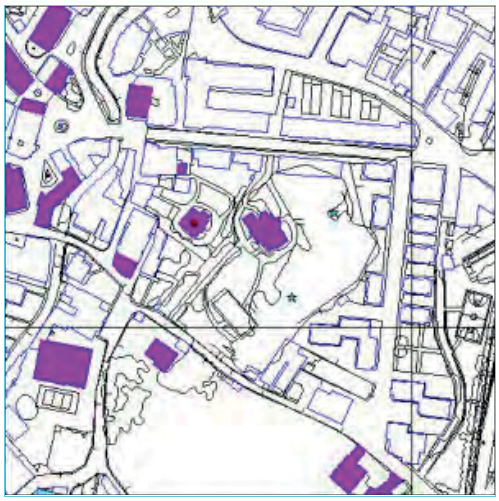
FOTOGRAFÍA

Dirección	**Generalisimo**	**8**
Ref-catastral	**59711**	

Fecha construcción	
uso	**vivienda**
tipología	**Palacete urbano**
alturas	**3**
situación	**exento**
estado conservación	**excelente**

int-histórico	**si**
int-ambiental	**si**
int-arquitectónico	**si**
int-representativo	**si**

PLANO de SITUACIÓN



OBRAS PERMITIDAS

conservación	**si**
restauración	**si**
consolidación	**si**
rehabilitación	**si**
reestructuración	**si**
reconstrucción	**no**
sustitución	**no**
ampliación	**no**
obras exteriores	**no**
adición plantas	**no**
nueva planta	**no**
demolición	**no**

descripción	Hotel de familia de gran volumen y limpieza ornamental. La pureza volumétrica, con la cubierta a cuatro aguas y la simetría en la composición le confieren una presencia que no pasa desapercibida.
observaciones	La protección se extiende al arbolado, a los jardines y a la capilla. No se permitirá la construcción de buhardillones en cubierta, ni modificar el tipo de cubierta a 4 aguas.

CVE-2020-6811