

Pág. 281

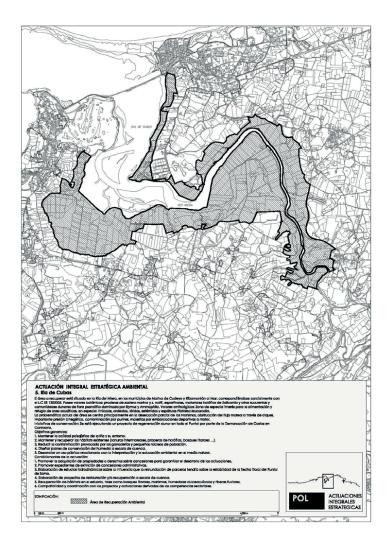




## BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA

### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16





CVE-2021-1486

139

142/693

boc.cantabria.es







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO, PAISAJISTICO Y ARQUEOLOGICO

Entre los documentos exigibles a un Plan figura el Catálogo de protección del patrimonio histórico- artístico, paisajístico y arqueológico.

El Plan General incorpora un listado de edificios o elementos que, en virtud de su interés histórico artístico, requieren una protección especial integral, estructural o ambiental, incluyendo la adscripción a un grado concreto de protección.

En todo caso la protección integral, estructural o ambiental se establece mediante la definición del régimen de protección para cada grado, en distintas medidas llamadas a regular tanto el uso como las intervenciones sobre los bienes catalogados, medidas que resultan obviamente, tanto más restrictivas cuanto mayor sea el valor de tales bienes y el grado de protección asignado.

Interesa recordar en este punto, que el Catálogo es, por su naturaleza, un instrumento de protección selectiva, y no debe ser utilizado como medio para asegurar la salvaguarda del patrimonio ordinario, cuya conservación puede confiarse a determinaciones genéricas, tanto de carácter ordenancístico, como de gestión.

En base a esa consideración, y tal como exige la Ley, el catálogo, llamado a garantizar la permanencia del patrimonio arquitectónico y urbano singular, recoge cuantos edificios, elementos y espacios participan de valor relevante, y conforman la memoria histórica del municipio.

El listado de edificios susceptibles de ser incluidos como edificios catalogados, se apoya necesariamente en análisis y estudios anteriores, aunque se ajusta a la realidad, pues ha desaparecido algún edificio.

Por lo que se refiere al nivel de protección propugnado para cada uno de ellos se establece desde la óptica de que sólo habilitando la edificación a nuevos usos, lo que exige reformas interiores de cierta intensidad, es posible en muchas ocasiones asegurar su protección y permanencia.

Se ha impuesto, por tanto una idea de la protección no exclusivamente en términos de conservación histórica sino de revitalización funcional, asociando ese principio de protección activa a la política de equipamientos del municipio.

### De los grados de protección

En función del distinto interés que ofrezcan los elementos finalmente catalogados, se establecen tres grados de protección **Integral**, **Estructural y ambiental**.







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



### Grado I. Protección Integral

Se extiende a edificios y elementos que en función de su excepcional valor arquitectónico o histórico artístico, es preciso conservar en su integridad, evitando cualquier actuación que desvirtúe su valor.

#### Grado II. Protección Estructural

Se aplica a aquellos edificios que participen de valor arquitectónico en alguna de sus partes o elementos constitutivos, u ofrezcan soluciones constructivas, compositivas o tipológicas singulares.

#### Grado III. Protección Ambiental

Se aplica este régimen a cuantos edificios participan de las invariantes tipológicas, constructivas y materiales que caracterizan la arquitectura común de los núcleos, y contribuyen a conformar la escena y el ambiente urbano.

#### Enclaves y Zonas Arqueológicas

El Plan General incorpora un Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que incluye todos los vestigios arqueológicos de la que se tiene constancia así como de elementos defensivos medievales e ingenios industriales.







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### 14. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

El paisaje puede definirse como la percepción que se posee de un sistema ambiental, si bien más concretamente y de acuerdo con la definición dada por el Convenio Europeo de Paisaje, de 20 de octubre de 2000, se entiende que el término "paisaje" designa cualquier parte del territorio tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones.

Es igualmente indubitada la consideración del paisaje como elemento del medio ambiente, manifestación que implica dos aspectos fundamentales: el paisaje como elemento aglutinador de una serie de características del medio físico y la capacidad que tiene un paisaje para absorber los usos y actuaciones que se desarrollan en él.

Partiendo de la importancia del paisaje como patrimonio colectivo, con independencia de su valor y localización y entendiéndolo como bien paisajístico de gran complejidad consistente en dos variable fundamentales, una absolutamente subjetiva, basada en la capacidad del individuo de establecer una relación concreta con la tierra y sus elementos, y otra, objetiva, desde la que se entiende como un bien constituido por las zonas percibidas a través de esa relación, las entidades locales deben asumir que el paisaje debe ser objeto de una política ad hoc por medio de la cual se le reconozca como componente esencial del entorno en el que viven las poblaciones, expresión de la diversidad de su patrimonio común cultural y natural y fundamento de su identidad.

El Plan General de Ordenación Urbana es, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el artículo 34 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, uno de los instrumentos en los que se debe hacer patente el compromiso del Ayuntamiento para definir y aplicar políticas que tiendan a la protección, gestión y ordenación del paisaje de su entorno, partiendo de su importancia particular. Es preciso para ello que se proceda a la identificación y cualificación de las unidades paisajísticas del territorio comunal, de modo que se puedan fijar los objetivos de calidad paisajística perseguidos y se instauren las actividades de protección, gestión y ordenación apropiadas para cada municipio.

Para proceder a la identificación de los valores paisajísticos a regular se parte en principio de la clásica división del paisaje que se acuña por primera vez en el Informe Dobris, publicado por la Agencia Europea de Medio Ambiente de la Unión Europea en 1991, y según el cual se distingue entre dos tipos de paisaje: naturales y culturales. El natural se entiendo como el que no se ha visto afectado por la actividad humana y el cultural el que abarca la relación entre la naturaleza y la población y su consiguiente evolución.

Desde el ámbito de una terminología tan estricta se debiera entender que en el Término Municipal de Ribamontán al Mar no existe prácticamente paisaje natural, pues todo el paisaje se ha visto en un modo u otro afectado por la

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria Documento: Texto Refundido, Octubre 2020







#### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



actividad del hombre, de modo que el único paisaje existente sería el entendido como cultural, en el que se refleja la población, la economía, la sociedad y la cultura histórica del municipio y sus usos.

Desde el punto de vista paisajístico Ribamontán al Mar presenta unos rasgos relativamente homogéneos, con un claro predominio de los relieves suaves, ocupados por praderías y edificación dispersa, y los suelos urbanos, correspondientes a los núcleos de población. De forma general se pueden diferenciar cinco grandes unidades de paisaje.

La primera unidad serían las praderías, que se extienden básicamente por los relieves ondulados del sector suroeste del municipio. Esta unidad se compone de importantes extensiones de prados de siega, cultivos y explotaciones ganaderas, salpicados por edificación dispersa y un mosaico de pequeños bosquetes de ribera junto a los cauces de agua existentes.

En la zona sur-oriental encontramos las principales elevaciones calcáreas, que pueden considerarse como una segunda unidad paisajística. En superficie aún perviven importantes manchas boscosas de encinares, entremezcladas con las explotaciones forestales, de marcada importancia en el paisaje del municipio. El desarrollo urbanístico de Ribamontán al Mar define una tercera unidad paisajística como son los núcleos de población, normalmente con una reducción gradual en densidades y alturas de las edificaciones de los centros urbanos a las periferias.

La costa del municipio, donde se suceden fuertes acantilados con extensas playas constituye la cuarta unidad, siendo uno de los hitos visuales con mayor relevancia en Ribamontán al Mar.

Y por último, la denominada unidad de la bahía y restos de marismas, constituida por la bahía y las marismas de Cubas y la Canal, y que ofrecen un paisaje totalmente diferente a la zona de costa, siendo un área de transición entre el medio marino y fluvial.

El análisis paisajístico del Término Municipal de Ribamontán al Mar y la posterior definición y zonificación de unidades ambientales han constituido la base para la <u>ordenación del suelo rústico</u>. Para las unidades ambientales, junto al paisaje, se han incorporado criterios relativos a la vegetación, usos del suelo o aspectos geomorfológicos para establecer una división espacial del municipio según las categorías definidas. En muchos casos la zonificación resultante de las unidades ambientales se corresponde con una identidad individualizada del paisaje visible. Así, la delimitación de los espacios de monte calizo, las áreas de aprovechamiento forestal, las praderías en vegas o en pendiente o las zonas de marisma han supuesto el inicio para una correcta definición y delimitación del suelo rústico.

Del análisis del paisaje y su valoración el Ayuntamiento de Ribamontán al Mar ha podido determinar la política de actuación que quiere llevar a cabo para obtener los objetivos de calidad paisajística que pretende para el municipio, fundamentados en contener el proceso de degradación del paisaje municipal, intensificando la perspectiva de sostenibilidad, la prudencia en el desarrollo territorial futuro y la explotación respetuosa del paisaje.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Una vez analizado el paisaje del municipio y establecidas las distintas unidades básicas, el Ayuntamiento ha procedido a fijar dos tipos de actuaciones tendentes a conseguir los objetivos de sostenibilidad paisajística mencionados anteriormente:

### A. <u>ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN</u>

Consistentes en la conservación y el mantenimiento de los aspectos característicos de un paisaje determinado justificado por su valor o a la mejora o regeneración de un paisaje degradado.

Los espacios a conservar por su valor paisajístico han quedado englobado dentro del Suelo Rústico de Especial Protección, en una categoría denominada con esa misma terminología: SREP por su Valor Paisajístico.

Dentro de esta categoría se han incluido diversas áreas localizadas en un mismo ámbito: el sector semimontañoso, que se dispone en el sector suroriental del municipio. La protección de estas laderas, coincidentes en su mayoría con espacios ocupados por praderías, presentan, dada la topografía y disposición del terreno, una exposición visual más acusada desde las zonas llanas del municipio.

Para estas áreas se determina un régimen urbanístico específico dentro de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana con un claro carácter restrictivo para asegurar la conservación y mantenimiento de estos espacios. Se definen usos característicos, compatibles y prohibidos en estas zonas, definiéndose tan sólo como compatibles aquellos ligados a la actividad ganadera extensiva, la caza y la pesca, la acuicultura y la piscicultura, los usos declarados de utilidad pública y las instalaciones al servicio de las carreteras.

No hay que obviar que otras categorías del SREP, definidas en base a otros valores ambientales, contienen una gran carga conceptual en relación a la protección del paisaje, contribuyendo igualmente a su preservación y mantenimiento por medio de una normativa asociada en el Plan General muy restrictiva.

Por último, reseñar que todos los proyectos que se ejecuten tras la entrada en vigor del nuevo Plan General deberán cumplir no sólo con las condiciones generales y los principios de integración paisajística establecidos en la Normativa Urbanística, sino con las medidas a aplicar en cada caso concreto para incrementar la calidad visual del territorio afectado por la actuación generadora, en su caso, de impacto, empezando por la calidad visual intrínseca asociada directamente a la zona donde se localiza la citada actuación y pudiéndose ampliar la calidad visual del entorno inmediato o cercano. Además se deberá reducir la accesibilidad y/o visibilidad de la actuación.







#### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



### B. <u>ACTUACIONES DE GESTIÓN</u>

Se definen como aquellas dirigidas al mantenimiento del paisaje con el fin de guiar y armonizar las transformaciones inducidas por la evolución social, económica, de futura edificación y ambiental.

Existe unanimidad en reconocer que el impacto paisajístico de una actuación determinada, puede llegar a ser corregido, y en identificar y admitir cuáles son las medidas ambientales más adecuadas para corregir el citado impacto.

En particular, las siguientes medidas son reconocidas como perfectamente válidas para corregir un posible impacto paisajístico, de modo que sirvan como guía para cualquier futura modificación derivada de la evolución social y urbanística que se puede prever en el municipio.

- Plantaciones de pantallas vegetales o formaciones vegetales.
- Revegetación de zonas afectadas por las obras, como taludes y desmontes.
- Instalación de barreras visuales
- Uso de colores adaptados a las condiciones cromáticas del entorno, por ejemplo de cubiertas o fachadas.
- Uso de materiales que eviten brillos o reflejos, especialmente en entornos naturales.
- Mejorar el diseño de las obra (por ejemplo de los viales) para adaptarse a las formas del lugar.
- Adaptación a la tipología constructiva local.
- Remodelación de taludes y terraplenes.

Hay que resaltar la importancia que tiene el uso de la vegetación, en forma de pantallas, para la corrección e incluso anulación del impacto paisajístico, tanto por actuar como barrera visual (es decir, tapando el objeto generador del impacto y, por consiguiente haciendo imposible su visualización con lo que desaparece el impacto paisajístico) como por la calidad escénica del mismo.

Por último se exponen una serie <u>de directrices generales de integración y protección paisajística</u>, a aplicar en las diversas actuaciones de desarrollo del Plan General.

Con carácter de aplicación general se proponen como medidas de protección paisajística las siguientes:

- Emplear en los nuevos proyectos de jardinería especies arbóreas y arbustivas autóctonas. Lo que se pretende es conseguir una armonización de la obra con su entorno para lo cual se utilizará como vegetación especies autóctonas: encinas, robles, tejos, hayas y acebos.
- A fin de evitar una excesiva eliminación de la cubierta vegetal se ejercerá el control de talas y desbroces para que éstos sean mínimos, y

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



se revisará la protección del arbolado colindante a las zonas de obra, que al menos en principio no vaya a verse afectado por éstas

 Para mejorar las condiciones estéticas del entorno, la aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración/ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales.

En cuanto a integración visual de los proyectos se proponen las siguientes medidas:

- Cerramientos: los cerramientos de las parcelas situadas en estas áreas deberán realizarse en piedra, con las alturas señaladas en la normativa y completados si fuera necesario con pantallas vegetales.
- Fachadas y cubiertas: los materiales empleados en la construcción de las fachadas deberán ser elegidos atendiendo a la calidad de los revestimientos, textura y color, de manera que se adecuen a las características del entorno.
- Se prohíbe así el alicatado de fachadas y el ladrillo cara vista, debiendo elegirse como materiales de fachada aquellos considerados como tradicionales, piedra y enfoscados en colores suaves.
- Se prohíbe la utilización de colores llamativos en los revocos o enfoscados de fachadas.
- Las carpinterías exteriores tendrán colores homogéneos y acordes con las fachadas.
- El material utilizado para las cubiertas deberá ser teja cerámica curva parda o rojiza.
- Solución de banqueos: las diferencias de cota entre viario y parcelas privativas y las existentes entre las parcelas, se resolverán preferiblemente mediante taludes vegetales combinados con muretes de escollera, que deben tener un tratamiento vegetal que haga posible su integración en el entorno.
- Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa a las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como pueden ser las instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc. Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población.
- El análisis de efectos paisajísticos debe constituir un mecanismo eficaz en la prevención y corrección de impactos negativos. Por lo que también atiende al control posterior de las actuaciones sometidas a este procedimiento.

146

CVE-2021-1486

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria

Documento: Texto Refundido. Octubre 202







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



En cuanto a otras recomendaciones se establecen las siguientes:

- Dada la relación histórica de Ribamontán al Mar con sus marismas y cursos de agua, y su integración en la vida cotidiana de la población, el Ayuntamiento realizará un esfuerzo en el mantenimiento de estos ecosistemas en condiciones que permitan considerarlos como tales. Por ello, se podría establecer un programa de mantenimiento de los mismos.
- Las edificaciones correspondientes a los nuevos desarrollos y que se localicen en el borde de áreas consolidadas, deberán proyectarse como transición entre lo no construido y los nuevos espacios.
- En los nuevos desarrollos urbanísticos próximos a los viales, y con independencia de la localización en ellos de espacios libres que actúan como colchón amortiguador, parece lógico adoptar medidas que minimicen el impacto visual de estas vías. Se pueden propiciar actuaciones necesarias ante los organismos responsables, para que la renovación de firmes en estas vías se realice con los materiales que reduzcan el ruido de la rodadura; para que se impongan límites de velocidad que, con independencia de la seguridad vial, contribuyan a la reducción del impacto sonoro; y para que se implanten y mantengan barreras, preferentemente vegetales.
- Tanto los espacios libres provenientes de anteriores desarrollos, como los previstos, deberán ser efectivamente ejecutados, llevando a cabo las acciones previstas en los correspondientes proyectos.
- Las actuaciones que se desarrollen en las laderas o cerca de las rías tienen una incidencia sobre el paisaje que es preciso evaluar. Por ello, y como cuestión a valorar en el procedimiento de "análisis de los efectos ambientales municipales", se verán específicamente a los eventuales efectos negativos de dichas actuaciones sobre las cualidades paisajísticas afectadas: visibilidad, fragilidad y calidad Visual.
- Las nuevas construcciones deberán prever, en su diseño, la posibilidad de colocación posterior de aparatos e instalaciones con elementos exteriores, como captadores de energía solar, evaporadores, etc. Para ello deberán disponer en su fachada de los elementos necesarios que posibiliten, llegado el caso, la colocación de estos elementos sin romper la armonía de la fachada y cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.
- En cuanto a otros elementos distorsionantes de la armonía constructiva. como pueden ser toldos, evacuación de humos, antenas, cables de comunicación, tenderos, etc., el Ayuntamiento establecerá criterios que posibiliten la existencia de dichos elementos en consonancia con una necesaria sensibilidad estético/paisajística.

147

CVE-2021-1486







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio y pilares debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados del proyecto.
- Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a los siguientes aspectos:
  - Se protege la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
  - Se protegen los Puntos o Lugares de Interés Paisajístico, impidiendo actuaciones que alteren sus características, y que se encuentran detallado en los planos del P.G.O.U. como suelo rústico de especial protección por su valor paisajístico.
  - o Se mantendrán los cauces naturales y su vegetación asociada.
  - Se protegen las plantaciones y masas forestales naturales o naturalizadas, así como los árboles o conjuntos arbóreos monumentales.
  - Se protegen los caminos tradicionales de uso público: caminos públicos vecinales, etc.
  - o Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad salubridad y ornato público. El ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.
  - La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como transformación de secano a regadío, desmontes o similares, además de cumplir la normativa sectorial concurrente, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.
  - La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.

CVE-2021-1486

148

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria Documento: Texto Refundido. Octubre 2020







#### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### 15. PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se define como protección ambiental la ya apuntada puesta en valor del medio "físico-natural-rural", considerado en su globalidad y complejidad (económica, paisajística, ambiental, social, cultural), que ha de dar pie a:

- La preservación de ese medio siempre que se considere un objetivo prioritario
- La determinación de criterios de intervención en el suelo no urbanizable que garanticen su mantenimiento en las debidas condiciones de calidad, sostenibilidad, limpieza, etc.
- La mejora o recuperación de determinados espacios, en particular los más alterados o los más amenazados
- La adecuada y rigurosa justificación de las decisiones que conlleven su
  afección por intervenciones o desarrollos urbanos, complementada con la
  evaluación de las diversas alternativas posibles a ese respecto, y de los pros
  y contras de cada una de ellas, y la determinación, en su caso, de las
  adecuadas medidas compensatorias.
- La delimitación clara de los ámbitos a preservar por razones de un tipo u otro, impulsando políticas de renovación y potenciación de los valores del paisaje más característicos, e integrando y mejorando la accesibilidad y la interconexión de los espacios. La delimitación de esos ámbitos ha de responder a todo tipo de objetivos y razones que se estimen adecuados: naturalísticos o ecológicos; productivos, vinculados especialmente al sector primario y a sus recursos naturales; paisajísticos; científico-culturales; relacionados con la biodiversidad; etc.

El objetivo específico de preservación de los valores ambientales, incluidas las actividades y explotaciones agropecuarias existentes y posibles en el mismo, ha de ser considerado desde una cierta complejidad, complementaria del reconocimiento general de su positiva y activa función en el mantenimiento de la calidad tanto del medio natural como de la ciudad en su conjunto. Así, es razonable proceder con carácter general a la citada preservación, salvo que razones de interés general superior debidamente contrastadas justifiquen su afección por desarrollos urbanos de una u otra naturaleza. Y en este último supuesto, en línea con lo ya comentado, las decisiones que dan lugar a esas afecciones deberían ser complementadas, además de con la evaluación de las diversas alternativas posibles, con la definición de las medidas compensatorias adecuadas, incluidas las de, en su caso, traslado y reubicación de las explotaciones afectadas.

Desde una visión global del territorio, resultaría razonable la complementación de las decisiones que conlleven mayores o menores afecciones ambientales existentes en determinados emplazamientos afectados por las mismas, con otras que impliquen la preservación de otras zonas del municipio que cuentan con el citado valor ambiental.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria







#### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Según este parámetro, dentro del municipio se encuentran espacios con una serie de condicionantes ambientales que hacen necesaria su correcta gestión medioambiental. Este es el caso del Sistema Dunar Somo-Loredo, la reserva del Pinar de Arna o las áreas de marisma de la Ría de Cubas o de la Canal, áreas que cuentan con una gran variedad y riqueza ecológica, tanto de especies autóctonas de vegetación y fauna, como de rasgos morfológicos peculiares. Es por ello que se ha considerado necesario determinar y puntualizar una serie de normas y principios básicos para que no se distorsione de modo alguno dichos hábitats.

Así pues, y una vez definidos los hábitats más destacados dentro del término municipal, se establecen una serie de <u>criterios ambientales</u>:

- El objetivo general de calidad/excelencia establecido, se puede dividir en cinco objetivos más concretos:
  - a. Prevenir degradaciones ambientales sobre el suelo rústico.
  - b. Corregir el comportamiento de las actividades que generen o puedan generar degradaciones.
  - c. "Curar" degradaciones: recuperar, restaurar, reformar, rehabilitar espacios y factores ambientales degradados
  - d. Potenciar la fortaleza del medio ambiente y de los factores que lo forman.
  - e. Poner en valor recursos ambientales y espacios que puedan suponer una oferta de servicios, en el más amplio sentido de la palabra, para los ciudadanos y visitantes del municipio de Ribamontán al Mar.
- Adoptar la idea de desarrollo sostenible como referencia para la ordenación del suelo rústico, entendiendo por **Desarrollo Sostenible** aquel que satisface las necesidades de las generaciones actuales sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer las suyas (Informe Brundtland).

Se trata pues, de integrar los objetivos ambientales con los económicos y los sociales. De manera que el desarrollo sostenible a nivel municipal, y en lo que concierne a la ordenación del suelo rústico, debe perseguir:

- a. Conseguir que las actividades económicas mantengan o mejoren el sistema ambiental.
- b. Usar los recursos eficientemente.
- c. Promover al máximo el reciclaje y la reutilización.
- d. Poner confianza en el desarrollo e implantación de tecnologías limpias.
- e. Restaurar los ecosistemas dañados y conservar los que se encuentran en buen estado.
- f. Reconocer la importancia de la naturaleza para el bienestar humano
- g. Promover la participación ciudadana en la detección de problemas, la identificación de soluciones y la toma de decisiones.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria







#### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- La consolidación de un modelo territorial, en cuanto a la delimitación de parques y áreas recreativas en el medio natural, complementándolo en aquellas partes de las zonas urbanas a las que no se extiende la positiva influencia de los ya existentes y/o proyectados, y sustentando las correspondientes propuestas en la preexistencia de valores naturales, paisajísticos y medioambientales intrínsecos de los ámbitos afectados.
- La ordenación de los espacios naturales y los parques rurales, y también los espacios libres urbanos, en red, con la debida interconexión del conjunto, procurando, en lo posible, la conformación de corredores ecológicos continuos debidamente interrelacionados, tanto de naturaleza ecológica como peatonal. Para de este modo potenciar la capacidad vertebradora y generadora de nuevas centralidades de elementos naturales insuficientemente aprovechados.
- El tratamiento "supramunicipal" del medio natural y del suelo no urbanizable, considerado tanto en su generalidad, como en los ámbitos específicos cuyas características y o circunstancias particulares lo justifiquen. Para ello, la integración del objetivo de sostenibilidad en el conjunto de las políticas territoriales que, además de inspirar de forma transversal todo tipo de propuestas y decisiones, tanto en el medio natural como en el área urbana, ha de conllevar la incorporación de la idea de límite a las nuevas políticas urbanas, entendida en el sentido de que los desarrollos urbanos no pueden producirse indefinidamente.
- Prevenir degradaciones ambientales

Minimizar la incidencia ambiental negativa de aquellas actividades que pudieran ocasionar alguna degradación sobre los valores ecológicos, paisajísticos, científico culturales, productivos y funcionales del suelo rústico, lo que significa localizar las actividades de acuerdo con la "lectura" o capacidad de acogida del medio físico. Para ello el Plan ha seleccionado las actividades "razonables" en el suelo rústico, localizadas de acuerdo con ciertos criterios y prioridades y regular su comportamiento ambiental, en función de los siguientes términos:

- a. Respeto a las tasas de renovación para los recursos renovables.
- b. Respeto a unos ritmos e intensidades de uso para los recursos no renovables.
- Respeto a la capacidad de asimilación de los vectores ambientales, agua, aire y suelo.

Los dos últimos criterios se hacen operativos mediante una zonificación del suelo rústico en categorías de ordenación y en la elaboración de una normativa reguladora de los usos del suelo, aprovechamientos y comportamientos en tales categorías.

 Curar degradaciones: recuperar, restaurar, reformar, rehabilitar espacios y factores ambientales degradados

151

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria Documento: Texto Refundido. Octubre 2020







#### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Las numerosas actividades humanas que se llevan y han llevado a cabo en el municipio de Ribamontán al Mar, como son, por ejemplo, los desarrollos urbanos a pie de costa, la presión turística en época estival, la actividad ganadera o las explotaciones forestales, lo que ha tenido como consecuencia una profunda transformación del medio.

 Poner en valor recursos ambientales y espacios que puedan suponer una oferta de servicios, en el más amplio sentido de la palabra, para los ciudadanos y visitantes del municipio de Ribamontán al Mar. Se basa este criterio en la idea de que la mejor manera de conservar un recurso natural o ambiental consiste en hacer de él una explotación que, conservándolo, resulte rentable.

Unido a los Criterios ambientales, definidos en párrafos anteriores, se establecen como **principios de gestión ambiental**, aplicables a la ordenación del suelo, los siguientes:

- Lo económico es ecológico y lo ecológico es económico, pone de manifiesto la indisociabilidad entre economía y ecología y que, hacia el futuro, el medio ambiente no debe entenderse como rémora para las actividades económicas sino un argumento de negocio y factor de competitividad.
- Responsabilidad compartida o implicar a los agentes en la responsabilidad ambiental: la cuestión ambiental es un problema de la sociedad en su conjunto, y no solo de las autoridades, por lo que el plan aboga por la responsabilidad compartida; por ello propone tanto medidas de carácter punitivo como incentivos que premien los comportamientos ambientalmente comprometidos. Se tratará de propiciar una dinámica de gestión que favorezca la mejora del comportamiento ambiental de las actividades económicas, utilizando para ello los instrumentos existentes y ya probados en otras partes del mundo, como, por ejemplo, los sistemas de ecogestión o de ecoetiqueta.
- Subsidiariedad. Señala que los problemas deben resolverse al nivel de responsabilidad más bajo posible.
- Prevención. Evitar o reducir los problemas antes de que se produzcan, incorporando al plan, con mentalidad previsora, las amenazas o problemas potenciales. Asimismo se refiere al tratamiento de la contaminación en origen, es decir, en la fuente misma de producción.
- Integración ambiental de las actividades. Este principio plantea la identificación de las actividades a ordenar, el diseño de los proyectos y la gestión de las actividades económicas con sensibilidad ambiental. En el caso de la gestión ambiental de la empresa se trata no tanto de solventar los problemas ambientales que vayan surgiendo cuanto de incluir el medio ambiente en la gestión global.

152

CVE-2021-1486







#### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Pensar globalmente, actuar individual y localmente. Se refiere este principio a que el área de extensión de los problemas es muy amplia, que por pequeña que sea una causa puede desencadenar efectos que acumulados a lo largo del tiempo pueden tener consecuencias muy graves y que las opciones personales (hábitos de consumo, costumbres de desplazamiento, dieta, etc.), inciden en los problemas globales (agujero de ozono, cambio climático, sobreexplotación de recursos, etc.) Este principio justifica la importancia de la educación, formación y sensibilización ambiental de la población para la calidad ambiental. Asimismo, en cuanto consumidores, los comportamientos individuales acaban motivando a las empresas a producir mejor y la conciencia de los ciudadanos presiona para que la Administración adopte unas políticas respetuosas con el entorno.
- Sensibilización, formación, motivación de los agentes y actores sociales, como base de toda la gestión.
- Comunicación, de la información de manera fluida y fidedigna, horizontal y vertical, en aras de conseguir una buena imagen y de un clima de cooperación.

Con todo ello se proponen como **medidas de carácter ambiental**, las siguientes:

- La idoneidad de los desarrollos de suelos que presenten limitaciones físicas a la construcción, será previamente evaluada mediante el análisis de los efectos ambientales que pudieran producirse.
- Las medidas ambientales que figuran en los respectivos Proyectos o Estudios de Impacto Ambiental son de obligado cumplimiento y tienen el carácter de normativa urbanística.
- Las construcciones que el actual Plan General deja en situación de fuera de ordenación, y con independencia del régimen urbanístico que regula los usos de esta clase de suelos, deberán adoptar las siguientes medidas ambientales:
  - Depuración de aguas residuales. En el caso de no contar con conexión a la red general, deberán instalarse los dispositivos e instalaciones que permitan efectuar los vertidos en las condiciones previstas en la Normativa Urbanística y legislación sectorial correspondiente.
  - En aquellos casos en los que, objetivamente, sea necesario para mitigar perjuicios paisajísticos graves, carencia de adecuación funcional o tipológica, se obligará a la adopción de medidas de adecuación al entorno, enmascaramiento, instalación de pantallas vegetales, disminución de volúmenes, etc...
  - Adecuación de los vallados perimetrales a las determinaciones del PGOU.







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Adecuación de la red de energía eléctrica y la gestión de los RSU
- Las actuaciones consecuencia del desarrollo y ejecución del PGOU, y que se encuentren entre las contenidas en los Anexos de la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado de Cantabria, se someterán a los correspondientes procedimientos de prevención ambiental establecidos en la misma.
- Los proyectos técnicos incorporarán, en su memoria, mediciones y presupuesto, todas aquellas medidas y condiciones ambientales que les sean de aplicación, previstas en la Normativa Urbanística, Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental. En estos proyectos se establecerán, así mismo, las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las obras y edificaciones, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.
- Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc... Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población. En particular, el Ayuntamiento comprobará que en el proyecto se determinan los procesos, ámbitos y etapas de urbanización y edificación buscando minimizar las molestias a la población existente o prevista.
- Los Sistemas Generales de Espacios Libres de parques, jardines, zonas verdes, etc. previstos en el Plan General, supondrán un mayor esfuerzo, por parte del Ayuntamiento y una vez recepcionados, para su cuidado y mantenimiento. Dada la importancia que para el bienestar de la población tienen estos espacios; su repercusión en la imagen del municipio; y la conveniencia de implicar a los vecinos en actuaciones medioambientales de interés general, puede pensarse en la adopción de determinadas medidas de educación ambiental. En cualquier caso, y dado que en última instancia es el ayuntamiento el responsable de estas labores, la colaboración de los vecinos deberá adoptar un carácter formal.
- La planificación de las obras tendrá en cuenta aspectos como: la incidencia sobre el tráfico y sobre las personas, compatibilizando en lo posible los trabajos (horarios, épocas, condiciones de la maquinaria a emplear, movimiento de vehículos pesados, condiciones de transporte de los materiales, etc.), con los requerimientos ambientales de la ciudadanía; controlar la producción de polvo durante la construcción; los escombros y materiales de obras desechados serán depositados en vertederos de inertes debidamente autorizados.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria

Documento: Texto Refundido. Octubre 202







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### 16. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

El municipio de Ribamontán al Mar está afectado por dos figuras de protección pertenecientes a la Red Natura 2000, recogidas en la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria, derivada de la Directiva 92/43/CEE relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, comúnmente conocida como Directiva Hábitats.

Se trata de dos Lugares de Interés Comunitario como son el LIC Dunas del Puntal y Estuario del Miera y el LIC Costa Central y Ría de Ajo (actuales Zonas Especiales de Conservación "Costa Central y Ría de Ajo" y "Dunas del Puntal y Estuario del Miera").

La desembocadura del río Miera en la bahía de Santander (ría de Cubas), el sistema dunar de El Puntal-Somo-Loredo y las islas de Santa Marina y Mouro, conforman un paisaje único de alto valor de conservación que se integra la ZEC Dunas del Puntal y Estuario del Miera en este LIC.

El elemento central de la ZEC es el extenso sistema dunar que se extiende desde Loredo hasta Punta Rabiosa a lo largo de más de 4 kilómetros. Este sistema se encuentra en constante evolución, dependiente de la dinámica marina y los aportes sedimentarios procedentes del río Miera y de la bahía de Santander.

Por su parte la ZEC Costa Central y Ría de Ajo abarca la costa de Langre hasta la Ria de Ajo.

La costa entre Langre y la ría de Ajo se significa por la presencia de altos acantilados que, entre la playa de Langre y la ensenada de Antuerta, superan incluso los 100 metros de altura, siendo de naturaleza areniscosa y estratificación subhorizontal. El cabo de Quintres es un buen exponente de esta morfología. El carácter de los acantilados cambia con rocas de naturaleza calcárea y estratificación inclinada moderadamente hacia el mar, al este de la ensenada de Cuberris. El cabo de Ajo, con calizas masivas, vuelve a tener altos acantilados que sólo se interrumpen por la presencia de la ría. Se trata de una costa muy abatida por los vientos de poniente y el fuerte oleaje, que únicamente ofrece abrigo en calas o ensenadas de reducido tamaño (Galizano, Antuerta, Cuberris) donde se acumulan pequeños arenales. Mención aparte merece la magnífica playa de Langre, protegida de las inclemencias por el cabo del mismo nombre, y la playa de la Arena, resguardada en la parte final de la Ría de Ajo.

De acuerdo, con el informe de la Dirección General de Medio Natural de fecha 19 de abril de 2017 es preciso incluir con respecto a ambas ZEC las siguientes condiciones de actuación:

- Con carácter general, dentro de dichas Zonas Especiales de Conservación no se permitirán construcciones o edificaciones, ni actuaciones que supongan una ocupación o modificación significativa de la topografía del terreno y del sustrato (movimientos de tierras, pavimentación, etc.) o un cambio en la estructura y dinámica del sistema estuarino-costero, salvo aquellas que quepa justificadamente considerar de interés público o/y que haya que ubicar necesariamente en este tipo de suelos. Quedan excluidos de esta limitación los suelos urbanos de facto incluidos en las ZEC, donde se recomienda, no obstante,

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria Documento: Texto Refundido. Octubre 2020

155

CVE-2021-1486



Pág. 298





## BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA

### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



la adopción de una ordenación y planificación compatible con la preservación de los valores naturales que motivaron la inclusión de la ZEC Dunas del Puntal y Estuario del Miera y de la ZEC Costa Central y Ría de Ajo en la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Cantabria.

- En la superficie declarada como Zona Especial de Conservación no se podrán construir cerramientos que puedan comprometer la continuidad ecológica de estos ámbitos.
- Dada la fragilidad e importancia ecológica de los ecosistemas estuarinos y costeros, especialmente afectados por actuaciones de desarrollo urbanístico, deben ser objetivo prioritario en la definición de los criterios "ambientales" del planeamiento, la preservación de sus procesos ecológicos, evitando la disposición de áreas de desarrollo en sus márgenes, la afección a su dinámica, la alteración de la vegetación y la construcción de cerramientos que puedan comprometer el tránsito de fauna.
- La trasformación urbanística en zonas colindantes con la ZEC Marismas de Santoña, Victoria y Joyel y la ZEC Costa Central y Ría de Ajo puede ocasionar afecciones significativas sobre su integridad ecológica y su funcionalidad como corredor ecológico. Por tanto, se deberá delimitar en estas zonas una franja de protección entre las ZEC estuarino-costero y las áreas objeto de transformación urbana en función de los procesos ecológicos a preservar y los usos previstos en ellas, con un régimen de usos que amortigüe los impactos de dicha transformación sobre ambas ZEC. Asimismo se sugiere prever medidas de integración ecológica y de apantallamiento en las bandas de amortiguación entre las áreas de desarrollo urbano y las ZEC.

De forma similar, en las áreas clasificadas como suelo rústico de especial protección próximas a ambas ZEC, se deberán limitar en una banda de terreno colindante con estos, los usos o construcciones que por su intensidad o naturaleza puedan suponer una afección significativa sobre la integridad del espacio natural protegido; esta limitación, que podrá ser objeto de evaluación singularizada, deberá hacerse constar explícitamente en la normativa.

CVE-2021-1486







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### 17. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

#### 17.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Ribamontán al Mar se abastece del Plan Aguanaz tomando las aguas de la captación del río del mismo nombre. El caudal de tratamiento de la Estación de Tratamiento de Agua Potable que constituye el Plan Aguanaz, situada en Entrambasaguas, se estima en 80 l/seg.

Ribamontán al Mar cuenta con una población censal de 4.483 habitantes (referidos a fecha 1 de enero de 2016), aunque la población aumenta considerablemente en época estival.

En la actualidad se encuentra conectado a la Autovía del Agua y dispone de una concesión de la CHC del rio Miera de 60 l/sg.

Según los datos de consumo registrados por la Subdirección General de Aguas el caudal correspondiente al valor medio de los máximos consumidos en el verano del 2007 (año especialmente seco) aportado por los Planes al municipio asciende a 3.413 rn3/día, sin contar las captaciones propias, para una población permanente de 4.138 habitantes.

Este volumen diario supone un caudal medio de 39,50 l/seg, por lo que desde la Dirección General y teniendo en cuenta las nuevas infraestructuras v recursos se puede asumir un caudal de suministro de 79 l/seg para el año horizonte 2032, lo representa duplicar el caudal actual, en un horizonte de 25 años.

En consecuencia, el Ayuntamiento dispone a largo plazo de 139 l/sg, resultado de sumar su nueva captación y el caudal suministrado por la Subdirección General de Aguas.

La forma y características de la red ya se han explicado anteriormente, por lo que no se reproducen en este apartado.

Con el objeto de garantizar un correcto servicio en el municipio además de las obras señaladas se han proyectado nuevos tramos de red, que junto con los existentes conformen una red mallada y equilibrada, y la sustitución de las tuberías de fibrocemento existentes. Las nuevas tuberías serán de fundición dúctil y 110 mm de diámetro, como mínimo.

Para saber las necesidades consideramos los siguientes consumidores del recurso:

Máxima población: 22.737 personas (sin plazas hoteleras)

Industria: 150.000 m2 Hotelero: 5187 plazas Comercio; 44.252 m2 Jardines: 24.250 m2 Ganado: 7.737 cabezas

Odridao. 7.707 Cabezas

Los estándares de consumo utilizados son:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria

Documento: Texto Refundido. Octubre 2020







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Población 150 I /hab y día (verano) Industria 30 m3/ha y día Hotelero 500 I/plaza y día Comercio; 1 I/ sg y Ha Jardines 2 I/ dia y m2 Ganado: 70 I/dia y cabeza

Aplicando estos valores se obtiene una necesidad de agua, en época estival, de **91 l/sg.** 

A este valor habría que sumar el porcentaje de pérdidas y otros consumos no contemplados. Si se estima todos ello en un 10% del consume calculado, se obtiene una necesidad de recurso agua en el año 2032 de 101,12 l/sg.

Dado que se dispondrá de 139 l/sg el modelo propuesto y, por ende, la población máxima estimada de 22.737 habitantes tiene garantizado el agua para el año horizonte de 2032.

En consecuencia, las obras previstas son las siguientes, que se recogen en la Memoria Económica del PGOU:

- a. Incluidas en el PGASCAN:
  - Renovación de la red de abastecimiento en El Bosque
  - Adecuación de sistema de cloración en las redes de Langre y final de Loredo
  - Ramal de distribución al Barrio Calabaza

Ninguna de estas obras condiciona el desarrollo del suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado.

### b. No incluidas en PGASCAN

- Construcción de los siguientes tramos de colectores en la red de abastecimiento de agua potable:
- Ramales del Plan Parcial del SUNC-SOMO 1.1.
- Un ramal de diámetro 125 para distribución del SUNC LOREDO-1.1
- Ramales del Plan Parcial del SUNC-LANGRE 1.
- Un ramal de diámetro 125 para distribución del SUNC-CARRIAZO 1.
- Un ramal de diámetro 125 para distribución del SUNC-GALIZANO 2.1.
- Un ramal de diámetro 100 para distribución del SUDP-2.
- Dos ramales de diámetro 125 para distribución de los SUDR-1 y SUDR-2.
- Un ramal de diámetro 150 para distribución del SUDR-5.
- Un ramal de diámetro 100 para distribución de SUDR-7.
- Un ramal de diámetro 150 para distribución de los SUDR-8.1 y 8.2.

#### 17.1.1. Coordinación entre demanda futura y disponibilidad del recurso agua.

Tomando como dato fehaciente el consumo de 39.50 l/sg de agua suministrados por la Subdirección General de Aguas y con un incremento del 2,81% anual, el caudal medio en el año 2016 habría sido 49,30 l/sg.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria

1.58







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



La programación del PGOU establece lo siguiente:

El Suelo Urbano no consolidado se programa del modo siguiente:

- Primer Cuatrienio: 50% de los sectores SUNC-SOMO 1 y SUNC-LANGRE 1
- Segundo Cuatrienio: 50% de los sectores SUNC-SOMO 1, SUNC-SOMO 2, SUNC-LANGRE 1 y SUNC-LOREDO 1
- Tercer Cuatrienio: 50% de los sectores SUNC-SOMO 2, SUNC-LOREDO 1 y resto de sectores de suelo urbano no consolidado

El Suelo Urbanizable delimitado se programa del modo siguiente:

- Primer Cuatrienio: sector SUD-C1
- Segundo Cuatrienio: sectores SUDR-1
- Tercer Cuatrienio: sectores SUDR- 2, 4, 5, 6 y 7 y SUDP-1 y 2

Por su especificidad no se programa el SUDR-8.

Con estos datos, se obtiene la siguiente evolución del consumo, en la que el consumo figura en litros por segundo:

| año  | max<br>poblacion | consumo | hoteles | consumo | comercio | consumo | industria | consumo | jardines | consumo | ganado | consumo | consumo<br>total |
|------|------------------|---------|---------|---------|----------|---------|-----------|---------|----------|---------|--------|---------|------------------|
| 2022 | 19013            | 33,01   | 4696    | 27,18   | 0        | 0       | 1,5       | 0,52    | 18,8     | 4,32    | 7737   | 6,27    | 71,30            |
| 2027 | 20791            | 36,10   | 4936    | 28,56   | 2,2126   | 2,2126  | 7,5       | 2,60    | 19,95    | 4,59    | 7737   | 6,27    | 80,33            |
| 2032 | 22737            | 39 47   | 5187    | 30.02   | 4 4252   | 4 4252  | 15        | 5 21    | 24 25    | 5 58    | 7737   | 6 27    | 90.97            |

De acuerdo con la Subdirección General de Aguas del Gobierno de Cantabria en el año 2022 pueden asumir 59 l/sg, por lo que el Ayuntamiento deberá usar de su concesión un caudal de 12 l/sg.

De acuerdo con la Subdirección General de Aguas en el año 2027 pueden asumir 68 l/sg, por lo que el Ayuntamiento deberá usar, de su concesión, 12 l/sg.

De acuerdo con la Subdirección General de Aguas en el año 2032 pueden asumir 79 l/sg, por lo que el Ayuntamiento deberá usar de su concesión un caudal de 12 l/sa

En consecuencia, de los 60 l/sg que tiene concedido el Ayuntamiento solo tendrá que usar 12 l/sg, disponiendo de 48 l/sg, para hacer frente a la perdidas y consumos no previstos.

Por tanto, existe la disponibilidad real del recurso agua y el desarrollo previsto está coordinado con dicha disponibilidad, tanto procedente de la Subdirección General como del Ayuntamiento.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria Documento: Texto Refundido, Octubre 2020







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### 17.2. RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento está implantada en las localidades de Somo, Loredo, Langre, Galizano, Suesa, Castanedo y Carriazo.

La red de estas poblaciones es unitaria en general, con la salvedad de algunas calles en Somo y Galizano, unido esto a la presencia de diversos arroyos y cursos fluviales en las proximidades de dichos pueblos, por lo que será necesaria la creación de una red de saneamiento separativa.

Como consecuencia de lo anterior se proponen las siguientes medidas:

- a. Incluidas en el PGASCAN:
  - Saneamiento en Galizano, entorno a la CA-443
  - Saneamiento en El Campo de Galizano
  - Saneamiento en el B° La Portilla (Carriazo) y conexión con Galizano
  - Construcción de red separativa en el tramo bajo del saneamiento de Langre
  - Saneamiento en el B° Los Habares (Loredo)
  - Saneamiento en la urbanización El Bosque (Loredo))

Ninguna de estas obras condiciona el desarrollo del suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado.

#### b. No incluidas en PGASCAN

- Construcción de los siguientes tramos de colectores en la red de saneamiento:
  - Dos ramales de conexión para el SUNC-SOMO 1.1.
  - Ramales del Plan Parcial del SUNC-SOMO 1.1.
  - Un ramal de conexión para el SUDP-1.
  - Ramales del Plan Parcial del SUNC-LANGRE 1.
  - Saneamiento entre el SUDP 2 y el barrio Romano.
  - Saneamiento del ámbito del cruce de Galizano.

Los nuevos tramos de red propuestos son de tipo separativo, y los materiales serán PVC de 315 mm de diámetro para fecales y 400 mm para pluviales.

La red de saneamiento de aguas fecales se conecta a le red existente en distintos puntos.

Como criterio general se propone la creación de una nueva red de recogida de aguas pluviales que permita la creación de una red de saneamiento separativa.

La red de saneamiento de aguas pluviales se conectará a la única red separativa que hay en la actualidad en el municipio.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### 17.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La energía eléctrica es suministrada al municipio por la compañía Viesgo a través de una línea procedente de la subestación de Riaño.

En la actualidad, el municipio de Ribamontán al Mar está alimentado desde las subestaciones de La Venera y El Bosque 55/12 kv. La distribución eléctrica en dicho municipio, se realiza con una red de 12 kv propiedad de Viesgo con cuatro líneas alimentadoras principales desde las subestaciones mencionadas:

Línea 12 kv "Ajo", desde la subestación de La Venera.

Línea 12 kv "Güemes", desde la subestación de La Venera.

Línea 12 kv "Cubas", desde la subestación de El Bosque.

Línea 12 kv "Loredo", desde la subestación de El Bosque.

Estas líneas suministran además energía a otros municipios colindantes.

La mencionada red 12 KV alimenta un conjunto de centros de transformación MTIBT con una potencia contratada total en este municipio, a fecha actual, de 3.67 MW. Con estas infraestructuras se atiende el suministro eléctrico de unos 5.625 clientes en este municipio de Ribamontán al Mar.

Las previsiones del PGOU requerirán un incremento de la capacidad de la infraestructura eléctrica para satisfacer la demanda futura que se estima en 22MW en MT. el punto de conexión a la red de distribución donde existiría capacidad suficiente para poder atender, con la calidad adecuada, el total de esta nueva potencia adicional, estaría en la Subestación El Bosque 55112 kv.

Estas nuevas necesidades han sido analizadas por la compañía suministradora, y en él se pone de manifiesto las nuevas actuaciones a desarrollar que consisten en:

- Nuevo transformador 55/12 kv de 20 MVA en la Subestación El Bosque
- Nueva línea subterránea DC 12 kv, desde la Subestación El Bosque hasta los entornos de los nuevos desarrollos.
- Nuevas Posiciones de 12 kV en la Subestación O Bosque.

Este mismo informe señala que el desarrollo de estas infraestructuras eléctricas proporcionará la disponibilidad del recurso eléctrico reglamentario en los suelos de desarrollo propuestos por el Plan General y señalados anteriormente.

La valoración estimada del coste de dichas infraestructuras es de  $2.673.936 \in$ . Este valor se incorpora al Informe de Sostenibilidad Económica.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria Documento: Texto Refundido, Octubre 2020







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### 17.4.RED DE GAS

#### 17.4.1. Red de gas en alta presión

La distribución de gas en el municipio corre a cargo de la empresa Gas Natural.

El suministro de gas natural en alta presión atraviesa las localidades de Galizano, Carriazo, Castanedo y Suesa, ramificándose en Castanedo en sendos ramales para abastecer a las localidades de Somo y Loredo respectivamente.

Dicha red cubriría las necesidades de la mayor parte del territorio del municipio, si bien Carriazo, y en especial Langre, son deficitarias en este aspecto al quedar alejado del área de influencia del gasoducto.

Para solucionar el suministro a Langre se propone la prolongación del ramal que suministra a Loredo o, bien la creación de otra nueva ramificación del gasoducto a su paso por Galizano. De este modo también se cubrirían las necesidades de Galizano, localidad que se encuentra en expansión.

#### 17.4.2. Red de gas en baja presión

El suministro de gas natural en baja presión abastece en la actualidad a los núcleos de Somo y Loredo, por lo que es uno de los servicios que presenta mayores carencias este municipio.

No obstante, la estructuración de la red en alta presión descrita en el punto anterior, en la que la traza del gasoducto se encuentra especialmente próxima en las localidades de Castanedo, Suesa y Galizano, permitiría la ampliación de forma óptima y racional de la red en baja presión en estas localidades.

Con relación al abastecimiento de Carriazo y Langre, el desarrollo de la red de baja en estas localidades está supedita a la ampliación de la red en alta presión indicada en el apartado anterior.

Con carácter general, se proponen nuevos tramos por los viales proyectados en este PGOU que junto con los anteriores compondrían la red general.

CVE-2021-1486







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



# AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTÁN AL MAR

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMATIVA URBANISTICA

Ref: PLA\_01-05

**TEXTO REFUNDIDO** 

Octubre de 2020

Avda. Reina Victoria, 25 bajo · 39004 Santander · Cantabria · España Tel.: 942 311 498 · Fax: 942 311 609 e-mail: dirsur@dirsur.es

CVE-2021-1486







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



El presente documento constituye la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Ribamontán al Mar.

Santander, octubre de 2020

Por el Equipo Redactor,

Francisco Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos

Colegiado nº 7.236

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### NORMATIVA URBANISTICA

#### **INDICE**

#### TITULO I. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA

Artículo 1. Naturaleza y ámbito

Artículo 2. Vigencia

Artículo 3. Modificación

Artículo 4. Revisión

#### CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

Artículo 5. Contenido y valor relativo de la documentación

Artículo 6. Interpretación

#### CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 7. Consulta directa

Artículo 8. Consultas técnicas

Artículo 9. Cédulas Urbanísticas

Artículo 10. Consultas que requieren interpretación del planeamiento

#### TITULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN

#### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11. Órganos actuantes

Artículo 12. Prioridad en el desarrollo

Artículo 13.- Planeamiento de desarrollo

Artículo 14. Sujeción jerárquica al Plan General

Artículo 15. Iniciativa en la formulación del planeamiento

Artículo 16. Tramitación simultánea o paralela

Artículo 17. Sistema de representación de delimitaciones

Artículo 18. Precisión de límites

#### CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 19. Planes Parciales

Artículo 20. Planes Especiales

Artículo 21. Delimitación de Sectores

Artículo 22. Estudios de Detalle

Artículo 23. Ordenanzas Urbanísticas

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento Texto retundido. Octubre 202







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



| Artículo 24. Uni | aaaes ae | Actuacion |
|------------------|----------|-----------|
|------------------|----------|-----------|

Artículo 25. Delimitación de Unidades de Actuación

Artículo 26. Sistemas de actuación

Artículo 27. Sistema de Compensación

Artículo 28. Sistema de Cooperación

Artículo 29. Sistema de Concesión de Obra Urbanizadora

Artículo 30. Sistema de Expropiación

Artículo 31. Reparcelación

Artículo 32. Parcelación urbanística

Artículo 33. Segregación rústica

Artículo 34. Agrupaciones de parcelas

#### CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 35. Proyectos de Urbanización

Artículo 36. Obras de edificación

Artículo 37. Obras en los edificios existentes

Artículo 38. Obras de demolición

Artículo 39. Obras de nueva planta

Artículo 40. Condiciones de los proyectos de edificación

Artículo 41. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios

Artículo 42. Documentación específica de los proyectos de demolición

Artículo 43. Documentación específica de los proyectos de edificación de nueva planta

Artículo 44. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 45. Proyectos de actividad y de instalaciones

#### CAPITULO 5. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 46. Actividades sujetas a licencia

Artículo 47. Obligaciones de los solicitantes

Artículo 48. Obras con licencias urbanísticas

Artículo 49. Licencias de parcelación y agrupación de fincas

Artículo 50. Licencias de obras de urbanización

Artículo 51. Licencias de obras de edificación

Artículo 52. Caducidad y suspensión de licencias de obras

Artículo 53. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas

Artículo 54. Licencias de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 55. Licencias de instalaciones y actividades

Artículo 56. Licencias de primera ocupación

#### CAPITULO 6. CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 57. Actuaciones previas

Artículo 58. Vallado de obras

Artículo 59. Construcciones provisionales de obra

Artículo 60. Acopio de escombros y materiales

Artículo 61. Andamios y maquinaria auxiliar

Artículo 62. Inspección de la ejecución de las obras

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Artículo 64. Recepción de las obras de urbanización

#### CAPITULO 7. CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. RUINA

Artículo 65. Deberes de conservación

Artículo 66. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones

Artículo 67. Contenido del deber de conservación de solares

Artículo 68. Contenido del deber de conservación de edificaciones

Artículo 69. Ordenes de ejecución para la conservación

Artículo 70. Conservación del patrimonio catalogado

Artículo 71. Declaración de ruina

Artículo 72. Definición y cuantificación de las obras de reparación

#### TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

#### CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

Artículo 73. Clasificación del suelo

Artículo 74. Suelo de sistemas generales

Artículo 75. División del suelo en razón de su calificación urbanística

Artículo 76. División del suelo en razón de la gestión urbanística

## CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 77. Derogación del planeamiento anterior

Artículo 78. Situaciones fuera de ordenación

## CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 79. Determinación del aprovechamiento urbanístico

Artículo 80. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

Artículo 81. Regulación detallada del uso del suelo y Utilización pública de los terrenos

Artículo 82. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria

Artículo 83. Derechos de tanteo y retracto

#### CAPITULO 4. SERVIDUMBRES SECTORIALES Y PROTECCIONES MEDIOAMBIENTALES

#### Artículo 84. Prelación de Normas

### SECCIÓN 1º. SERVIDUMBRES SECTORIALES

Artículo 85. Servidumbre de costas

Artículo 86. Servidumbre de carreteras

Artículo 87. Servidumbre aeroportuaria

Artículo 88. Líneas de energía eléctrica

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento Texto refundido. Octubre 202







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Artículo 89. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento

Artículo 90. Gasoductos

#### SECCIÓN 2º. PROTECCIONES MEDIOAMBIENTALES

Artículo 91. Protección de los cauces públicos y áreas de dominio público

Artículo 92. Espacios naturales protegidos

Artículo 93. Protección del paisaje

Artículo 94. Protección contra la contaminación atmosférica

Artículo 95. Protección contra ruidos y vibraciones

Artículo 96. Protección de la salubridad ambiental. Estercoleros

Artículo 97. Protección de elementos del patrimonio arqueológico o histórico - artístico

#### SECCIÓN 3º. PROTECCIONES CONTRA RIESGOS

Artículo 98. Protección contra incendios

Artículo 99. Protección en zonas de riesgo por derrubios o hundimientos kársticos

#### CAPITULO 5. MEDIDAS AMBIENTALES CORRECTORAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 100. Suelo

Artículo 101 Atmósfera

Artículo 102. Sistema hidrológico

Artículo 103. Vegetación

Artículo 104. Paisaje

Artículo 105. Proceso urbanizador

Artículo 106. Gestión de residuos

Artículo 107. Energías renovables

Artículo 107.bis. Medidas preventivas y correctoras del ISA

#### CAPITULO 6. PLAN DE VIGILANCIA MEDIOAMBIENTAL

Artículo 108. Objetivos

Artículo 109. Aspectos objeto de control y vigilancia

#### TITULO IV. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y REGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 110. Definición y delimitación

Artículo 111. Regulación de los sistemas generales

Artículo 112. Definición y régimen del sistema general de comunicaciones

Artículo 113. Definición y régimen del sistema general de espacios libres

Artículo 114. Definición y régimen del sistema general de equipamientos y servicios públicos.

Artículo 115. Titularidad y régimen urbanístico

Artículo 116. Procedimientos de obtención de los sistemas generales

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento Texto refundido. Octubre 202







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Artículo 117. Obtención de sistemas generales de cesión obligatoria
- Artículo 118. Ocupación directa de terrenos de sistemas generales
- Artículo 119. Obtención de sistemas generales por expropiación forzosa
- Artículo 120. Obtención de sistemas generales por convenio urbanístico

#### TITULO V RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

#### CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

- Artículo 121. Definición
- Artículo 122. División y delimitación del suelo Rústico
- Artículo 123. Derechos y limitaciones de los propietarios de suelo rústico
- Artículo 124. Parcelaciones rústicas
- Artículo 125. Prohibición de parcelaciones urbanísticas
- Artículo 126. Condiciones de urbanización

#### CAPITULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

- Artículo 127. Usos característicos
- Artículo 128. Usos autorizables y usos prohibidos
- Artículo 129. Edificaciones permitidas
- Artículo 130. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria
- Artículo 131. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras e instalaciones al servicio de las carreteras
- Artículo 132. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales o deportivas
- Artículo 133. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social
- Artículo 134. Condiciones de la edificación de vivienda familiar, actividades artesanales y actividades de turismo rural
- Artículo 135. Actuaciones sobre edificaciones existentes
- Artículo 136. Condiciones estéticas
- Artículo 137. Situaciones de fuera de ordenación en Suelo Rústico
- Artículo 137.bis. Planes Especiales en Suelo Rústico.

#### CAPITULO 3. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS DISTINTAS ÁREAS DE SUELO RÚSTICO

#### Artículo 138. Regulación de usos y edificaciones

CAPITULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN EL SUELO RUSTICO DE PROTECCION ORDINARIA DE LAS DISTINTAS ÁREAS EN LAS QUE ES APLICABLE LA DISPOSICION TRANSIITORIA NOVENA DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2001

Artículo 139. Regulación

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento Texto refundido. Octubre 2020

CVE-2021-1486







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### TITULO VI RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Artículo 140. Definición

Artículo 141. Categorías y delimitación

Artículo 142 Aprovechamiento medio

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artículo 143. Definición del suelo urbanizable delimitado

Artículo 144. Derechos y obligaciones de los propietarios

Artículo 145. Criterios de ordenación

Artículo 146. Condiciones de uso y de la edificación

Artículo 147. Fichas de desarrollo de los sectores urbanizables delimitados

#### TITULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 148. Definición y delimitación

Artículo 149. Régimen urbanístico

Artículo 150. Facultades y derechos de los propietarios

Artículo 151. Deberes y cargas de los propietarios

Artículo 152. Régimen de los sectores de suelo no consolidado

Artículo 153. Condiciones generales previas para la edificación

Artículo 154. Edificación previa a la condición de solar

#### CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 155. Definición y adecuación al planeamiento

Artículo 156. Obras en edificaciones fuera de ordenación

### TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 157. Definición

Artículo 158. Clases de condiciones

Artículo 159. Parcela

Artículo 160. Superficie de parcela

Artículo 161. Parcela mínima

Artículo 162. Segregación de parcelas parcialmente edificadas

Artículo 163. Linderos

Artículo 164. Alineaciones

Artículo 165. Rasantes

Artículo 166. Solar

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

CVE-2021-1486







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### SECCIÓN 2º. DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 167. Referencias de la edificación

Artículo 168. Posición de la edificación respecto a la alineación

Artículo 169. Retranqueo

Artículo 170. Separación entre edificaciones

Artículo 171. Tipologías edificatorias

#### SECCIÓN 3º. DEFINICIONES SOBRE LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Artículo 172. Superficie ocupable

Artículo 173. Ocupación o superficie ocupada

Artículo 174. Coeficiente de ocupación

Artículo 175. Superficie libre de parcela

#### SECCIÓN 4º. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

Artículo 176. Superficie edificada por planta

Artículo 176.bis. Espacios no computables y Espacios exteriores incorporables a la vivienda

Artículo 177. Superficie edificada total

Artículo 178. Superficie útil

Artículo 179. Superficie edificable

Artículo 180. Coeficiente de edificabilidad

#### CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 181. Aplicación

Artículo 182. Sólido capaz

Artículo 183. Longitud de la edificación

Artículo 184. Altura de la edificación

Artículo 185. Medición de la altura en unidades métricas

Artículo 186. Medición de la altura en número de plantas

Artículo 187. Altura máxima

Artículo 188. Construcciones por encima de la altura de cornisa

Artículo 189. Altura de piso y altura libre

Artículo 190. Regulación de las plantas de una edificación

Artículo 191. Regulación de los entrantes en fachada

Artículo 192. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

Artículo 193. Cómputo de porches y escaleras exteriores

## CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ADECUACIÓN AMBIENTAL DE LOS EDIFICIOS

Artículo 194. Definición y aplicación

### SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 195. Calidad de las construcciones

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento Texto refundido. Octubre 202







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

| Dirsur |  |
|--------|--|
|--------|--|

| Artículo | 196. | <b>Aislamiento</b> | térmico  |
|----------|------|--------------------|----------|
| Artículo | 197. | Aislamiento        | acústico |

Artículo 198. Barreras antihumedad

#### SECCIÓN 2º. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

| Artículo 199. Local exterior  |
|-------------------------------|
| Artículo 200. Pieza habitable |

Artículo 201. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos

Artículo 202. Condiciones de iluminación y ventilación

#### SECCIÓN 3º. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 203. Patios de luces

Artículo 204. Dimensiones de los patios de luces abiertos Artículo 205. Dimensiones de los patios de luces cerrados

Artículo 206. Cubrimiento de patios

#### SECCIÓN 4º. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 207. Evacuación de aguas pluviales

Artículo 208. Evacuación de aguas residuales

Artículo 209. Evacuación de humos

Artículo 210. Evacuación de residuos sólidos

Artículo 211. Arquitectura bioclimática

#### CAPITULO 4: ACCESOS, APARCAMIENTOS Y GARAJES

Artículo 212. Accesos a las edificaciones

Artículo 213. Dotación de aparcamiento

Artículo 214. Soluciones para la dotación de aparcamiento

Artículo 215. Plaza de aparcamiento

Artículo 216. Accesos a los garajes

Artículo 217. Altura libre de piso

Artículo 218. Condiciones de calidad

Artículo 219. Aparcamiento en los espacios libres

#### CAPITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

Artículo 220. Definición

Artículo 221. Aplicación

Artículo 222. Salvaguarda de la estética urbana

Artículo 223. Fachadas

Artículo 224. Medianerías

Artículo 225. Modificación de fachadas

Artículo 226. Instalaciones en fachadas

Artículo 227. Cornisas y aleros

Artículo 228. Marquesinas

Artículo 229. Portadas y escaparates

Artículo 230. Toldos

Artículo 231. Rótulos publicitarios en fachadas

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento Texto refundido. Octubre 202







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



| Artículo  | 232. | Cerramientos | de | solares y | terrenos |
|-----------|------|--------------|----|-----------|----------|
| حانيكات ٨ | 000  | C:           |    |           | 11:C: 1  |

Artículo 233. Cerramientos en parcelas edificadas

Artículo 234. Tratamiento de los espacios libres

Artículo 235. Criterios de integración paisajística

#### TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 236. Definición

Artículo 237. Aplicación

Artículo 238. Clases de usos

Artículo 239. Usos globales y pormenorizados

Artículo 240. Usos característicos, compatibles y prohibidos

Artículo 241. Usos existentes y propuestos

Artículo 242. Usos públicos, colectivos y privados

#### CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

#### Artículo 243. Definición y clases

#### SECCION 1°. CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

Artículo 244. Programa de la vivienda

Artículo 245. Situación de las viviendas

Artículo 246. Altura de techos

Artículo 247. Accesibilidad a las viviendas

Artículo 248. Dimensiones de los huecos de paso

Artículo 249. Condiciones de iluminación y ventilación

Artículo 250. Dotación de agua

Artículo 251. Dotación de aparcamientos

#### SECCION 2°. CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

### Artículo 252. Condiciones de aplicación

### CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO

### SECCION 1º. USO INDUSTRIAL.

Artículo 253. Definición y clases

Artículo 254. Categorías

Artículo 255. Situaciones

Artículo 256. Condiciones de compatibilidad

Artículo 257. Limitaciones por fuego y explosión

Artículo 258. Limitaciones por emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

Artículo 259. Limitaciones por ruido

Artículo 260. Limitaciones por vibraciones

Artículo 261. Limitaciones por deslumbramientos

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 315 176/693 boc.cantabria.es







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

### DiRSUR

| Artículo | 262  | Limitaciones      | nor d          | contamina  | ıción | atmosférica : | v alares |
|----------|------|-------------------|----------------|------------|-------|---------------|----------|
| $\neg$   | ZUZ. | LIITIII a CIOTICS | $\rho o \circ$ | SOFFICIENT |       | annosienca    | y OlOlG3 |

Artículo 263. Limitaciones por vertidos y saneamiento

Artículo 264. Limitaciones por potencia eléctrica

Artículo 265. Límites por categorías y situaciones

Artículo 266. Dimensiones de los locales

Artículo 267. Servicios de aseo

Artículo 268. Circulación interior

Artículo 269. Ordenación de la carga y la descarga

Artículo 270. Dotación de aparcamientos

#### SECCION 2º. USO COMERCIAL.

Artículo 271. Definición y clases

Artículo 272. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial

Artículo 273. Dimensiones

Artículo 274. Circulación interior

Artículo 275. Escaleras

Artículo 276. Aseos

Artículo 277. Altura libre de pisos

Artículo 278. Iluminación y ventilación

Artículo 279. Dotación de aparcamientos

Artículo 280. Ordenación de la carga y descarga

Artículo 281. Pasajes comerciales

#### SECCION 3°. USO OFICINAS.

Artículo 282. Definición

Artículo 283, Dimensiones

Artículo 284. Accesos interiores

Artículo 285. Escaleras

Artículo 286. Ascensores Artículo 287. Altura libre de pisos

Artículo 288. Aseos

Artículo 289. Dotación de aparcamientos

### SECCION 4°. USO DE HOSPEDAJE.

Artículo 290. Definición

Artículo 291. Condiciones de aplicación

#### SECCION 5°. SALAS DE REUNION.

Artículo 292. Definición

Artículo 293. Condiciones de aplicación

#### SECCION 6°. ACTIVIDADES AGRARIAS.

Artículo 294. Definición

Artículo 295. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial

#### CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

CVE-2021-1486







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

| Dies |   |
|------|---|
|      | 1 |

| Artículo | 296. | Definición | v clases |
|----------|------|------------|----------|
|          |      |            |          |

Artículo 297. Aplicación

Artículo 298. Condiciones de compatibilidad

Artículo 299. Condiciones de sustitución de los equipamientos públicos

Artículo 300. Dotación de aparcamientos

Artículo 301. Condiciones especiales para la implantación del uso gasolinera

### CAPITULO 5. USO DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

Artículo 302. Definición y clases

Artículo 303. Aplicación

Artículo 304. Condiciones de los Parques urbanos

Artículo 305. Condiciones de las Áreas ajardinadas

Artículo 306. Condiciones de las Áreas de juego y recreo

Artículo 307. Mejora de las condiciones peatonales

Artículo 308. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos

Artículo 308.bis. Permeabilización de los suelos

#### CAPITULO 6. USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

### SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 309. Definición y clases

Artículo 310. Aplicación

### SECCIÓN 2º. RED VIARIA

Artículo 311. Dimensiones y características del viario

Artículo 312. Condiciones especificas de las calles compartidas

Artículo 313. Criterios de diseño y características de las calles y zonas peatonales

Artículo 314. Condiciones específicas de las calles particulares

Artículo 315. Pavimentaciones

Artículo 316. Franjas de reserva

#### SECCIÓN 3º. APARCAMIENTOS PÚBLICOS

Artículo 317. Clases de aparcamientos

Artículo 318. Condiciones del aparcamiento al aire libre

Artículo 319. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles

## SECCIÓN 4°. REPETIDORES DE TELEFONÍA MÓVIL

Artículo 320. Instalaciones de telecomunicación

## SECCIÓN 5°. TRASPORTE POR TUBERÍA

Artículo 321. Gasoductos en alta presión (16 bar)

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO

### CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 322. Definición y aplicación

Artículo 323. Clases de Áreas.

Artículo 324. Alineaciones y rasantes

Artículo 325. División de las Áreas de Ordenación Directa

#### CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION ABIERTA

Artículo 326. Ámbito y tipología.

#### SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO

Artículo 327. Uso característico.

Artículo 328. Usos compatibles

#### SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 329. Clasificación en grados.

Artículo 330. Condiciones de la parcela

Artículo 331. Posición de la edificación en la parcela.

Artículo 332. Separación a linderos y entre edificios.

Artículo 333. Ocupación de la parcela.

Artículo 334. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 335. Profundidad y longitud máxima del edificio.

Artículo 336. Altura de la edificación

Artículo 337. Plantaciones en los espacios libres de parcela

### CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2: EDIFICACION SEGUN ALINEACION DEL VIAL

Artículo 338. Ámbito y tipología

## SECCIÓN 1º CONDICIONES DE USO

Artículo 339. Uso característico

Artículo 340. Usos compatibles

#### SECCIÓN 2º CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 341. Condiciones de la parcela

Artículo 342. Posición de la edificación en la parcela.

Artículo 343. Ocupación de la parcela

Artículo 344. Altura de la edificación

Artículo 344.bis. Plantaciones en los espacios libres de parcela

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

| DIESUE |
|--------|
|        |

#### CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3: EDIFICACION UNIFAMILIAR

Artículo 345. Ámbito y tipología

### SECCIÓN 1ºCONDICIONES DE USO

Artículo 346. Uso característico Artículo 347. Usos compatibles

#### SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 348. Clasificación en grados Artículo 349. Condiciones de la parcela

Artículo 350. Posición de la edificación en la parcela

Artículo 351. Separación entre edificios en una misma parcela

Artículo 352. Ocupación de la parcela

Artículo 353. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 354. Altura de la edificación

Artículo 355. Dimensión máxima de las edificaciones

Artículo 356. Plantaciones en los espacios libres de parcela

Artículo 357. Rehabilitación de edificación existente

Artículo 358. Condiciones estéticas

### CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4: BARRIO TRADICIONAL

Artículo 359. Ámbito y tipología

## SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO

Artículo 360. Uso característico

Artículo 361. Usos compatibles

Artículo 362. Condiciones de la edificación

### CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5: ORDENACION ACTUAL

Artículo 363. Ámbito y definición

Artículo 364 Uso característico

Artículo 365. Usos compatibles.

Artículo 366. Obras admisibles.

Artículo 367. Coeficiente de edificabilidad

### CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6: ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Artículo 368. Ámbito y características

Artículo 369. Clasificación en grados

SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Artículo 370. Usos característicos

Artículo 371. Usos compatibles

### SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 372. Condiciones de las parcelas

Artículo 373. Posición de la edificación en la parcela

Artículo 374. Ocupación de la parcela

Artículo 375. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 376. Altura de edificabilidad

## SECCIÓN 3º CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 377. Cerramientos de parcela y plantaciones en los espacios libres de parcela.

# CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7: ORDENACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

Artículo 378. Ámbito y características

Artículo 379. Condiciones de la edificación y de los usos

Artículo 380. Normativa complementaria al Plan Parcial El Bosque

Artículo 381. Normativa complementaria al Plan Parcial Somo Boo

Artículo 382. Nueva Normativa del Plan Especial de Latas

Artículo 383. Nueva Normativa del Plan Especial Ribero-Somo Boo

## CAPITULO 9. ORDENANZA Nº 8: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

Artículo 384. Ámbito y características.

#### SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO

Artículo 385. Uso característico.

Artículo 386. Usos compatibles.

### SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 387. Posición de la edificación

Artículo 388. Coeficiente de edificabilidad.

Artículo 389. Altura de la edificación

### CAPITULO 10. ORDENANZA Nº 9: ESPACIOS LIBRES DE USOS PÚBLICOS

Artículo 390. Ámbito y características

Artículo 391. Uso característico

Artículo 392. Usos compatibles

Artículo 393. Posición de la edificación

Artículo 394. Coeficiente de edificabilidad

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Artículo 395. Altura de la edificación

Artículo 396. Condiciones de urbanización

Artículo 397. Otras condiciones de la edificación y de los usos

#### CAPITULO 11. ÁREAS DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS

#### SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 398. Definición

Artículo 399. Delimitación de Áreas de Normalización de Fincas

# CAPITULO 12. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

Artículo 400. Definición

Artículo 401. Delimitación de Unidades de Actuación

#### SECCIONES 2°. CONDICIONES GENERALES DE LOS SECTORES

Artículo 402. Aprovechamiento medio

Artículo 403. Desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado

Artículo 404. Derechos y obligaciones de los propietarios

Artículo 405. Criterios de ordenación.

Artículo 406. Condiciones de la edificación

Artículo 407 Condiciones de uso

## SECCIONES 3°. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Artículo 408. Alcance de las determinaciones particulares

Artículo 409. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas destinadas a edificaciones unifamiliares

Artículo 410. Fichas particulares de los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada

### DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

## **ANEJOS**

ANEJO Nº 1: ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL SOMO-BOO ANEJO Nº 2: ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL EL BOSQUE

ANEJO N° 3: ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL SAN MIGUEL ANEJO N° 4: ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE LATAS

ANEJO N° 5: ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL RIBERO SOMO-BOO

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



# **NORMATIVA**

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### TITULO I. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

## CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA

### Artículo 1. Naturaleza y ámbito.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar es el instrumento de ordenación integral de la totalidad del territorio municipal.

#### Artículo 2. Vigencia.

- 1. El Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.
- 2. Su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

#### Artículo 3. Modificación.

- 1. De acuerdo con el artículo 83 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo (en adelante LOTRUSC), se considera modificación 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 sus determinaciones, siempre que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de revisión.
- 2. Toda modificación se producirá, al menos, con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la misma, ésta deberá de estar justificada por razones de interés general e incluirá un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, de modo que quede patente su carácter puntual.
- 3. El procedimiento para efectuar la modificación se atendrá a lo dispuesto en el citado artículo 83 de la Ley de Cantabria 2/2001, así como su modificación de 31 de diciembre de 2007 (Art. 16 de la Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero).
- 4. No constituirá modificación del Plan General la mera corrección de errores materiales, ni el ajuste de los límites de los ámbitos territoriales de sus instrumentos de desarrollo a hitos físicos, topográficos o parcelarios cuando sea consecuencia del uso de una cartografía más detallada y ello suponga diferencias respecto a la superficie inicial, recogida en el Plan General, que no representen más del cinco (5) por ciento, conforme se recoge en el art.18 de las presentes Normas.

### Artículo 4. Revisión.

1. A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020

Pág. 323 boc.cantabria.es 184/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

- a) En caso de aprobación de legislación de rango superior o de una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supra municipal que afecte a su territorio contradiciendo las determinaciones del Plan General.
- b) Por alteración sustancial de las previsiones del Plan General sobre crecimiento urbanístico del municipio.
- c) Por mayores exigencias de suelo destinado a equipamientos públicos que los previstos en las Normas.
- La revisión del Plan General se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 82 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

Artículo 5. Contenido y valor relativo de la documentación.

- El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, le integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios.
  - a) La Memoria recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan General. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan General y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.
  - b) Las Normas Urbanísticas que constituyen los documentos normativos del Plan General, con aplicación general a todo ámbito territorial, o específica a cada clase y tipo de suelo en que el Plan General divide el término municipal. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General para todo lo que en él se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Cantabria.
  - c) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones del Plan General. En caso de discrepancia prevalecen los que, por razón de escala, ofrecen mayor precisión de dibujo. Se distribuyen en los siguientes planos:

Planos de Clasificación del Suelo del Término Municipal (escala 1:10.000) y de Estructura General (escala 1:10.000). Expresan la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, incluidos los grandes equipamientos. Este plano carece de eficacia ordenadora propia, sirviendo de referencia para discernir, en caso de duda, aquellas propuestas de modificación del Plan que puedan implicar revisión del mismo.

Planos de Regulación del suelo rústico a escala 1:5.000. Establecen la Clasificación del Suelo, el señalamiento de los Usos Globales y los ámbitos del planeamiento de desarrollo en el suelo urbanizable y rústico. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos a excepción de los de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación en cuanto a su mayor precisión en la delimitación del suelo urbano y urbanizable.

Plano de Afecciones Sectoriales a escala 1:15.000.

Plano de Servidumbres Aeronáuticas a escala 1:25.000.

Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1:2.000. Establecen la zonificación del suelo urbano, el señalamiento de los usos pormenorizados y régimen edificatorio propios de cada zona, incluso los usos pormenorizados de los Sistemas Generales, las alineaciones y los ámbitos del planeamiento de desarrollo. Como plano de ordenación a mayor escala, prevalece siempre sobre los demás planos.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 325 boc.cantabria.es 186/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Planos de alineaciones del viario a escala 1: 2.000.

Planos de Gestión del Suelo a escala 1:4.000. Establecen los ámbitos de gestión del suelo tanto urbano como urbanizable

Planos de Redes Generales de Infraestructura a escala 1:5.000. Establecen las redes básicas de funcionamiento de las distintas infraestructuras.

Planos de Zonificación Lumínica y de Zonificación Acústica a escala 1:10.000.

Plano de Riesgos a escala 1/15.000

Plano de clasificación de los municipios limítrofes

### d) La Memoria Económica del Plan que incluye

- El Programa de Actuación, establecerá los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo del Plan General, las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales, así como los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas.
- 2. Estudio Económico-Financiero, que contendrá la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, tanto en suelo urbano como urbanizable. Además, determinará el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General.
- 3. Memoria de Sostenibilidad Económica
- 4. Adecuación de los suelos destinados a usos productivos
- e) El Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico, regula las actuaciones posibles en su ámbito espacial de aplicación.
- f) El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, regula las actuaciones posibles en su ámbito espacial de aplicación.
- g) El Catálogo de edificaciones en suelo rústico
- h) El Catálogo de edificaciones en suelo rústico en categorías de protección del plan de ordenación del litoral
- i) Los Planes Especiales de Protección del Ribero Somo Boo y de Latas, los Planes Parciales de Somo Boo, de El Bosque y de San Miguel.
- j) Los Planes Parciales de los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC-Somo 1 y SUNC- Langre1

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Asimismo, a efectos informativos, el Plan General consta de los documentos de Memoria y Planos de Información Urbanística y Avance de Planeamiento.
- 3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
- Como ya se ha señalado, en caso de discrepancia o contradicción entre planos, tendrá primacía siempre el de mayor escala frente al de menor escala.

### Artículo 6. Interpretación.

- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Ribamontán al Mar en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Cantabria, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
- 2. Si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan General más favorable al mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paísaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.
- 3. En el ámbito de aplicación del POL prevalecerán los criterios de dicho plan.
- 4. En aquellos aspectos no contemplados en este Plan General serán de aplicación subsidiaria las Normas Urbanísticas Regionales (NUR).

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### **CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO**

#### Artículo 7. Consulta directa.

- Toda persona tiene derecho a consultar la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo.
- 2. A los fines de este artículo, en los locales de consulta se dispondrá de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación, compensación y expropiación aprobados o en trámite.
- 3. Asimismo se formalizará el libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

#### Artículo 8. Consultas técnicas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada.

#### Artículo 9. Cédulas Urbanísticas.

De acuerdo con el artículo 8 párrafo e) de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, toda persona puede solicitar por escrito la Cédula Urbanística referida al régimen aplicable a una finca o sector, que incluirá todas las circunstancias urbanísticas relevantes contenidas en la solicitud, la cual deberá emitirse en el plazo máximo de tres (3) meses por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del Plan General, el número de referencia catastral, o bien la denominación oficial precisa del sector objeto de la consulta.

## Artículo 10. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

- Cuando la emisión de la Cédula Urbanística entrañe la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, se requerirá pronunciamiento previo del Órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa.
- Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general se incorporarán como anexos al Plan General o instrumento afectado.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### TITULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN

## **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

### Artículo 11. Órganos actuantes

- El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Ribamontán al Mar, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
- 2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central y Autonómica, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

#### Artículo 12. Prioridad en el desarrollo

- Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en los documentos normativos del propio Plan.
- No obstante, el Ayuntamiento, previos los trámites reglamentarios oportunos y en base a razones justificadas de interés urbanístico y general, podrá modificar el programa de actuación.

## Artículo 13.- Planeamiento de desarrollo

El presente Plan se desarrollará, de acuerdo con el régimen definido para cada clase de suelo en el Título Tercero de estas Normas y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Expropiación, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Compensación y Proyectos de Obras de Edificación.

## Artículo 14. Sujeción jerárquica al Plan General

- Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General, deberán ajustarse necesariamente a las determinaciones del mismo y especialmente a las que configuran el modelo territorial, tales como la clasificación del suelo y aquéllas que establecen la estructura general y orgánica del territorio.
- No obstante, los Planes Especiales que tengan por objeto el desarrollo e implantación de infraestructuras o sistemas generales previstos por el Plan, podrán reajustar los límites del ámbito perimetral, siempre que no suponga alteración alguna de la clasificación del suelo.
- 3. Cualquier otra alteración del Plan General que no esté prevista y autorizada por él,

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido, Octubre 2020

Pág. 329 boc.cantabria.es 190/693







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



requerirá la modificación formal del mismo, previa o paralelamente a la aprobación del planeamiento de desarrollo de que se trate.

4. Además, el planeamiento que en cada caso deba desarrollar áreas de ordenación remitida o diferida y Sectores delimitados, habrá de respetar los parámetros vinculantes que para dichos ámbitos el Plan establece en el Título Noveno de estas Normas.

### Artículo 15. Iniciativa en la formulación del planeamiento

- Los Planes que se formulen en desarrollo del presente, podrán ser indistintamente de iniciativa pública o privada, conforme a lo que se señale para cada caso por aquél. No obstante, los Planes Especiales serán de iniciativa preferentemente pública.
- Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y de contenido conforme a derecho y al Plan General.

#### Artículo 16. Tramitación simultánea o paralela

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan podrán tramitarse de modo simultáneo a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (Proyectos de expropiación, reparcelación, compensación, urbanización...), de acuerdo con las condiciones impuestas en la Ley 2/2001 de Cantabria.

### Artículo 17. Sistema de representación de delimitaciones.

- Las delimitaciones de sectores, ámbitos y clasificaciones del Plan se han realizado a partir de soportes informáticos, de forma que, para evitar la superposición de representaciones, en algunos casos se ha optado por llevar las delimitaciones en paralelo, en base a los siguientes criterios:
  - 1) Las líneas de Clasificación de Suelo y de Sistemas Generales discurren por su exacta representación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.
  - 2) Las delimitaciones de Sectores delimitados (urbanos no consolidados y urbanizables) discurren por su traza exacta, salvo que ésta coincida con una de las referidas en el apartado anterior, en cuyo caso la línea de representación se ha situado en paralelo, a una distancia de un (1) metro medida a escala 1:2000.

### Artículo 18. Precisión de límites

- 1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14, los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por el Plan General podrán ser objeto de reajuste, en los respectivos instrumentos de desarrollo, cuando afecten a los aspectos siguientes:
  - Alineación o líneas de edificación existentes.
  - Características topográficas del terreno.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento, texto kelondido. Octobre 20







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Existencia de arbolado u otros elementos de interés a juicio de los servicios técnicos municipales.
- 2. No se presentarán distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones en más de un cinco por ciento (5%) en relación con las superficies delimitadas en los planos de este Plan General.
- 3. Estos reajustes no se considerarán modificaciones del Plan General, conforme recoge el artículo 3.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



CVE-2021-1486

#### CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

### Artículo 19. Planes Parciales

- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.
- 2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previamente delimitados, señalando su ordenación detallada y completa, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
- 3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, con las precisiones y complementos siguientes:
  - a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:
    - Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
    - Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
    - Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.
    - Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
    - Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como su integración con los sistemas generales.
    - Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos estableciendo los criterios de diseño de los espacios libres públicos.
    - Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.
  - b) En todo caso se aportará un cuadro sintético en el que habrán de figurar los extremos necesarios para conocer las características cuantitativas de la ordenación propuesta, así como el cumplimiento del artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- 4. Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, contendrán una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales
- Los planes parciales incluirán un documento técnico denominado Análisis de Impacto e Integración Paisajística vinculante ambientalmente para la ordenación, de acuerdo con la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje.

#### Artículo 20. Planes Especiales

- El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde el punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.
- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad alguna de las recogidas en el artículo 59 de la Ley de Cantabria 2/2001.
- 3. Los Planes Especiales habrán de contener las determinaciones y documentación que señala el artículo 60 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 76 y siguientes. Cuando su redacción viniere exigida por el Plan General deberá recoger aquellos aspectos que en ellas se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento.
- 4. Los planes especiales incluirán un documento técnico denominado Análisis de Impacto e Integración Paisajística vinculante ambientalmente para la ordenación, de acuerdo con la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje.

#### Artículo 21. Delimitación de Sectores

- El Sector es el ámbito de ordenación para la regulación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable propio de un Plan Parcial o de un Plan Especial. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.
- 2. La delimitación de sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado se realiza desde el propio Plan General.

### Artículo 22. Estudios de Detalle

- Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales en el suelo urbano, o de los Planes Parciales, podrán redactarse, cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- b) Reajustar, adaptar o modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
- c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior necesario para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del Plan General en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad, alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.
- 2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan General o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del mismo, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
- 3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan a continuación:
  - a) La Memoria comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar, reajustar o modificar las alineaciones y rasantes, o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.
  - b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle.
  - c) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

## Artículo 23. Ordenanzas Urbanísticas

- 1. A los efectos de estas Normas Urbanísticas, se consideran Ordenanzas Urbanísticas, de acuerdo con el artículo 62 de la Ley de Cantabria 2/2001 (LOTRUSC), todas aquellas disposiciones municipales de carácter general que regulan aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones y, en particular, las fachadas, carteles, patios y espacios visibles, así como las condiciones higiénico-sanitarias y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales. Siendo estas de carácter compatibles siempre con el planeamiento que desarrolla el Plan General, al que no pueden modificar por sí solas, y siempre que la regulación no afecte a las condiciones de edificabilidad y destino del suelo que aquél contemple.
- 2. Su carácter anexo o complementario del Plan General, supone, en principio, que su dictado o modificación no requiere la modificación o revisión de éstas.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 334 boc.cantabria.es 195/693







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### Artículo 24. Unidades de Actuación

- Las Unidades de Actuación son los ámbitos territoriales delimitados para posibilitar la ejecución integrada del planeamiento con autonomía técnica y económica, así como para hacer posible el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización y la distribución equitativa entre los afectados de los beneficios y cargas derivados de la urbanización.
- 2. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, el Sector podrá dividirse en varias Unidades de Actuación o constituir, todo él, una sola Unidad.

#### Artículo 25. Delimitación de Unidades de Actuación

- 1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán contener las pertinentes unidades de actuación.
  - Cuando no estuviese contenida en el instrumento de planeamiento, la delimitación de Unidades de Actuación, corresponderá al alcalde previa información pública por plazo de veinte días y notificación a los propietarios afectados, con arreglo a lo previsto en el artículo 121 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.
- 2. Cuando en ejecución del presente Plan General se delimiten Unidades de Actuación, se seguirán los siguientes criterios:
  - a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización derivados del planeamiento.
  - Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la urbanización.
  - Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
  - d) Que su aprovechamiento no difiera en más del quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector al que, en su caso, pertenezca.
- 3. Los Sistemas Generales localizados en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable delimitado, podrán ser adscritos a aquellas Unidades de Actuación que tengan un aprovechamiento superior al medio del Sector en que estén incluidas, para su obtención y financiación con cargo a las mismas, aunque dichos Sistemas Generales no estén físicamente incluidos en la Unidad de que se trate.
- 4. El Ayuntamiento podrá exigir la delimitación de Unidades de Actuación y la fijación del sistema de actuación para que su desarrollo sea simultáneo a la de cualquier Plan Parcial o Especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 26. Sistemas de actuación

- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley: compensación, cooperación, concesión de obra urbanizadora o expropiación.
  - El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señale el Plan General, y cuando éste no lo indicara lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad hagan preferible la expropiación.
- La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan General o en las normas aprobadas para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad.

# Artículo 27. Sistema de Compensación

El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una Unidad de Actuación por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación, salvo en los casos recogidos en el artículo 149.2 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, y formulan, en todo caso, un Proyecto de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

## Artículo 28. Sistema de Cooperación

- 1. En el Sistema de Cooperación los propietarios del suelo comprendidos en la Unidad de Actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reglamentos.
- 2. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación, salvo que esta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## Artículo 29. Sistema de Concesión de Obra Urbanizadora

- 1. El Sistema de Concesión de Obra Urbanizadora se caracteriza por ser un sistema de gestión indirecta de base privada, en el que la Administración asigna a un tercero, el agente urbanizador que puede o no ser propietario, la función de llevar a cabo las obras de urbanización, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y el deber de proceder a la equidistribución de las cargas y beneficios entre los propietarios, debiendo elaborar los correspondientes proyectos de reparcelación y urbanización.
- 2. Los propietarios de los terrenos de la Unidad de Actuación gestionada por medio de

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 336 boc.cantabria.es 197/693







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



este sistema devienen en la obligación de retribuir al agente urbanizador su actuación, de acuerdo con lo que éste haya acordado con el Ayuntamiento, bien en terrenos edificables o en metálico.

#### Artículo 30. Sistema de Expropiación

- En el Sistema de Expropiación forzosa, la administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada para la ejecución de las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
- La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará en cumplimiento de alguna de estas finalidades:
  - a) Cuando se haya previsto este sistema para la Unidad de Actuación correspondiente.
  - Para la ejecución de los Sistemas Generales en suelo urbano consolidado, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de Unidades de Actuación, salvo que los mismos pudiesen obtenerse mediante Convenio Urbanístico.
  - Para la obtención anticipada de suelo destinado a Sistemas Generales adscritos, o situados en suelo urbano no consolidado o urbanizable.
  - d) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.
  - e) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección pública, así como a otros usos de interés social.
  - f) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.
  - g) En los demás supuestos legalmente previstos.

## Artículo 31. Reparcelación

- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por las Normas.
- Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al Plan General, con adjudicación de las parcelas resultantes a los respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.
- 3. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en el Reglamento de Gestión Urbanística (art. 82, 83 y 84) y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



En su Memoria se describirán las fincas aportadas y se aportarán los títulos de propiedad. Para las parcelas resultantes se señalará su superficie; adjudicatario y título; destino urbanístico y cuota de participación en los gastos inherente al desarrollo de la unidad. En los casos en que la reparcelación se proyecte simultáneamente con un instrumento de ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al instrumento de ordenación.

#### Artículo 32. Parcelación urbanística

- Se considerará parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.
- 2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté delimitado el sector y aprobado el correspondiente Plan Parcial.
- En el suelo urbano no consolidado no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en tanto no esté aprobado el correspondiente instrumento de ordenación del sector (Plan Parcial o Estudio de Detalle) y delimitadas las correspondientes unidades de actuación.

### Artículo 33. Segregación rústica

Se considerará segregación rústica toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelo clasificado como rústico por el Plan General.

## Artículo 34. Agrupaciones de parcelas

Se considera agrupación de parcelas la unión de dos o más fincas registrales que tengan contigüidad física por tener, al menos, un lindero común. A fin de evitar que la agrupación de parcelas sea obstáculo para el desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas, la misma se regirá por las siguientes reglas:

- a) En suelo urbano de desarrollo asistemático sólo podrán agruparse parcelas que tengan la misma calificación urbanística. En el suelo urbano no consolidado en el que el Plan General exija un desarrollo sistemático, sólo podrán autorizarse agrupaciones de terrenos que estén incluidos en el mismo ámbito de gestión o ejecución.
- En suelo urbanizable delimitado, la agrupación de parcelas queda limitada, al igual que en el suelo urbano no consolidado, a parcelas incluidas en el mismo ámbito de gestión o ejecución.
- c) No obstante lo anterior, serán autorizables aquellas agrupaciones de parcelas que, no cumpliendo las condiciones señaladas tengan por objeto la simultánea parcelación de la finca resultante en lotes que cumplan dichas condiciones.
- d) En el suelo rústico, la agrupación de fincas no estará sometida a restricción.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 338 boc.cantabria.es 199/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### **CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

#### Artículo 35. Proyectos de Urbanización

- Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General u otros instrumentos de desarrollo del mismo.
- 2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
  - a) Excavación y movimiento de tierras.
  - b) Pavimentación de viario.
  - c) Red de riego e hidrantes contra incendios.
  - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
  - e) Red de distribución de agua.
  - f) Red de distribución de energía eléctrica.
  - g) Red de distribución de gas.
  - h) Canalizaciones de telecomunicación.
  - i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
  - i) Alumbrado público.
- 3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un Sector o Unidad de Actuación en el suelo urbano no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior.
  - Los restantes proyectos de creación de infraestructura se considerarán parciales y se denominarán por su objeto específico. Podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.
- 4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.
- 5. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- a) Plano a escala mínima 1:500 en el que se fijen claramente los límites de la Unidad o Unidades que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
- b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
- 6. Los proyectos de urbanización incorporarán medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo.

#### Artículo 36. Obras de edificación

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios existentes.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva planta.

#### Artículo 37. Obras en los edificios existentes

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, con relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b) Obras de consolidación o reparación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- c) Obras de acondicionamiento o rehabilitación. Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- d) Obras de reestructuración. Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.
- e) Obras de conservación o mantenimiento. Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- f) Obras menores. Son aquellas que afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, a sus instalaciones interiores y a su distribución, sin alterar esencialmente los usos, ni la volumetría ni la morfología general de los mismos, en concreto:
  - La modificación puntual 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, sin afectación estructural (aparatos de acondicionamiento de aire, salida de humos, escaparates, etc.).
  - La reparación o sustitución de elementos de instalaciones desagües y albañales, la formación de aseos en viviendas, locales comerciales y almacenes y las modificaciones puntuales de reparto interior.

A efectos de su tramitación administrativa se consideran todas ellas como **obra mayor**, excepción hecha de las comprendidas los apartados e) y f). Corresponde al Ayuntamiento, la interpretación del alcance de las obras pretendidas a efectos de su inclusión en alguno de los apartados anteriores.

### Artículo 38. Obras de demolición

- 1. Son las que suponen la desaparición total o parcial de lo edificado. Las obras de demolición precisan, en general, la intervención de un técnico competente tanto en la fase de Proyecto como en la de Dirección de la obra, salvo que la escasa entidad de la misma y la razonable ausencia de riesgo en su ejecución hagan innecesaria, a juicio del Ayuntamiento, la redacción de proyecto y sea suficiente la dirección de la obra por parte de un Aparejador o Arquitecto Técnico.
- Los proyectos de demolición podrán quedar integrados en otros de obras en edificios existentes o de nueva planta.

Artículo 39. Obras de nueva planta

Comprende los tipos siguientes:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 341 boc.cantabria.es 202/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- a) Obras de reconstrucción. Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución. Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.
- c) Obras de nueva ocupación. Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido documentos o vestigios de la primitivamente existente.
- d) Obras de ampliación. Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
- e) Obras de Cambio de Uso. Son aquellas en las que se modifica el uso existente, sustituyéndolo por alguno de los admitidos por la ordenanza aplicable a la parcela, en el presente PGOU.

#### Artículo 40. Condiciones de los proyectos de edificación

- Los proyectos de obra mayor se redactarán por técnico competente con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y a las instrucciones que en su caso apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento.
- 2. Incluirán en todo caso los documentos siguientes:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de las características generales de la obra y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le afecten y de todas aquellas circunstancias que pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto por afecciones materiales como por efectos ambientales o estéticos.
  - b) Presupuesto global o pormenorizado, según el tipo de obras, que en función de la cuantificación de las diferentes partidas que componen la obra, realice una estimación ajustada de su coste de ejecución.
  - c) Planos debidamente acotados y a escala adecuada en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales expresando el uso a que se destinan todos y cada uno de éstos, y la superficie construida de todos y cada uno de los espacios definidos.

Con carácter general todos los proyectos deberán presentar plano topográfico representativo del estado actual del terreno, en caso de obras de nueva planta, a escala mínima 1:250 en el suelo urbano y 1:500 en el suelo no urbanizable. En ambos casos se incluirá el camino o calle desde el que se acceda a la parcela, debiendo aparecer el mismo con sus correspondientes cotas o curvas de nivel.

Todos los proyectos establecerán la cota de la planta baja, en relación con la topografía presentada y el camino o calle desde la que se acceda a la parcela,

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 342 boc.cantabria.es 203/693







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



señalándose la cota de referencia a partir de la cual se establece la rasante.

Además, en suelo urbano se acompañarán los siguientes planos:

- plano de situación a escala mínima de 1/2.000 que contendrá la información fidedigna necesaria para determinar tanto la situación física como la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto.
- Plano de información del grado de urbanización de la parcela de que se trate con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que dé frente, a escala mínima 1/1000.
- plano a escala mínima de 1/250 con las dimensiones de la parcela y la ubicación del edificio o edificios proyectados o sobre los que se quiere intervenir, así como de los árboles existentes, salvo en caso de obras menores.
- 3. Los proyectos señalarán el plazo máximo previsto para la terminación de las obras, así como aquellos otros plazos parciales que procedan según el objeto del proyecto. Para las obras de nueva planta estos plazos o fases serán, como mínimo, los de movimientos de tierras, cimentación y coronación.
- 4. Los proyectos de edificación incorporarán medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo.

#### Artículo 41. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios existentes.

- 1. Los proyectos de obras en los edificios existentes contendrán los complementos documentales que seguidamente se indican para cada tipo de obra.
- 1. 1. Obras de restauración:
  - A) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
  - B) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.
  - C) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
  - D) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
  - E) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 202

CVE-2021-1486







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio; y, en su caso, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

#### 1.2. Obras de conservación o mantenimiento:

Cuando en una obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada y la pongan en comparación con la de partida, y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

#### 1.3. Obras de consolidación o reparación:

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- A) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación o reparación, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- B) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografía en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- C) Detalles pormenorizados de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

### 1.4. Obras de acondicionamiento o rehabilitación:

- A) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- B) Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
- C) Detalles pormenorizados de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- D) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

### 1.5. Obras de reestructuración:

La misma que para las obras de acondicionamiento.

## 1.6. Obras menores:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 344 boc.cantabria.es 205/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Las que, en cada caso, estimen necesarias los servicios Técnicos Municipales atendiendo al tipo de obra y a las características del edificio y de su entorno.

#### Artículo 42. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio a demoler y planos de planta y alzados del mismo.

#### Artículo 43. Documentación específica de los proyectos de edificación de nueva planta.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

#### 1. Obras de reconstrucción:

- A) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- B) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
- C) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

### 2. Obras de sustitución:

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

#### 3. Obras de nueva ocupación:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de zona, se incluirán los mismos complementos previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

#### 4. Obras de ampliación:

- A) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- B) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- C) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 345 boc.cantabria.es 206/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



D) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

### Artículo 44. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

- A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones u otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
- 2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
  - A. **Estables**, cuando su objeto haya de tener carácter permanente de duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
  - a) En suelo urbano y urbanizable, la tala de árboles y la plantación de masas arbóreas
  - b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
    - Los movimientos de tierra vinculados a la apertura, mejora o mantenimiento de las vías de saca o desembosque de productos del aprovechamiento forestal, no estarán sujetas a licencia municipal, correspondiendo su autorización a la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza del Gobierno de Cantabria.
  - c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso a vehículos.
  - d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes, excepto los cierres de malla cinegética o ganadera de carácter temporal destinados a la protección de repoblaciones o al manejo de ganado.
  - e) Implantación fija de casetas de obra prefabricadas o desmontables y similares.
  - f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
  - g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.
  - h) Obras civiles, tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- j) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- k) Vertederos de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- m) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- n) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- B. **Provisionales**, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:
  - a) Vallados de obras y solares.
  - b) Sondeos de terrenos.
  - c) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - d) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- 3. Los proyectos de actuaciones de carácter estable (subgrupo A) a que se refiere este artículo se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Los incluidos en los apartados a), e) y f) como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto. Los pertenecientes a los restantes apartados deberán contener las determinaciones y documentos señalados en el artículo 40 que le sean aplicables.
- 4. Para las actuaciones provisionales (subgrupo B) el Ayuntamiento fijará en cada caso las especificaciones pertinentes que deban cumplir los proyectos.
- 5. Todas ellas tendrán la consideración de obras mayores, salvo las provisionales y las estables definidas en los párrafos c), d), e), f), i) y n) y las que asimilables a ellas.

### Artículo 45. Proyectos de actividad y de instalaciones

 Se entienden por proyectos de actividad y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### **CAPITULO 5. LICENCIAS URBANÍSTICAS**

## Artículo 46. Actividades sujetas a licencia

- 1. Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, en el vuelo, o en el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones, o modificación de los existentes.
- 2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas, aún, cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en las Leyes cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten a la defensa nacional.
- 3. Conforme a sentencias del TSJ de Cantabria la licencia urbanística ha de limitarse a las actuaciones que impliquen un uso urbanístico del suelo, es decir, un uso artificial distinto del mero uso natural agrario del que todo terreno es susceptible.
- 4. Será preciso obtener licencia para la instalación de casetas de animales de compañía de dimensiones mayores de 1,50 x 1,50 x 1,00 metro, barbacoas, tendales de altura superior a 2 metros y casetas de aperos, leñeras, herramientas o cualquier otro útil o vehículo de superficie superior a 6 (seis) metros cuadrados.

Se situarán al menos a 2 metros de todos los linderos. Sin necesidad de guardar distancia entre edificaciones.

No será necesaria la obtención de licencia para el mobiliario y enseres de la propia vivienda que se sitúen en el espacio libre de parcela tales como columpios, camas elásticas, aparatos de deporte.

### Artículo 47. Obligaciones de los solicitantes

- Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes, y los informes urbanísticos estarán sujetos, en su caso, al pago de los derechos y de las tasas que fijan las Ordenanzas fiscales municipales, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.
- 2. Todo titular de licencia de obra será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales. Para responder de esta obligación el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de una garantía de hasta el 100% del coste que resulte para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.
- 3. La licencia de obra o fotocopia de la misma deberá conservarse en la obra a

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



disposición de cualquier agente municipal.

4. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, el titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en el término de cinco días.

### Artículo 48. Obras con licencias urbanísticas

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) de parcelación
- b) de obras de urbanización
- c) de obras de edificación
- d) de otras actuaciones urbanísticas
- e) de ocupación o funcionamiento
- f) de actividades e instalaciones

### Artículo 49. Licencias de parcelación y agrupación de fincas

- Las parcelaciones rústicas, tal como se definen en el artículo 33 de estas Normas, están sujetas a previa licencia municipal, que se concederá siempre que se acomoden a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en las presentes Normas y demás disposiciones aplicables.
- Las parcelaciones urbanísticas, tal como se definen en el artículo 32 de estas Normas, están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
  - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan General asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.
  - b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
  - c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente indicada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las Normas.
  - d) Propuestas de cédula urbanística de cada parcela resultante.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 350 boc.cantabria.es 211/693







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- e) Copias de las escrituras acreditativas de la propiedad.
- 3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior. En todos estos supuestos, no obstante, la licencia de parcelación se formalizará de forma individualizada junto con la Cédula Urbanística de cada unidad predial resultante.
- 4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de subdivisión de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún, cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.
- 5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.
- 6. El otorgamiento de licencias de parcelación y segregación de fincas colindantes con carreteras autonómicas deberá contar con el informe favorable previo y vinculante de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo en cumplimiento del Art. 17.2 de la Ley 5/96 de Carreteras de Cantabria.

## Artículo 50. Licencias de obras de urbanización

- Toda obra de urbanización a que se refiere el artículo 35 de estas Normas requiere licencia urbanística.
- 2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, además se deberán abonar las tasas correspondientes y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.
- La autorización de obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un Proyecto de urbanización, y las de conservación y mantenimiento se tramitarán conforme a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

## Artículo 51. Licencias de obras de edificación

 Toda obra de edificación a que se refiere el artículo 36 de estas Normas requiere licencia urbanística.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- 2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensiónales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
  - a) Licencia de parcelación, o, si no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento.
  - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de Actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
  - c) Tener la parcela señaladas alineaciones y rasantes.
  - d) Contar la parcela o unidad de Actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
  - e) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
  - f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
  - g) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

#### Artículo 52. Caducidad y suspensión de licencias de obras

- Las licencias de obras caducarán por incumplimiento de los plazos o condiciones fijados, salvo posibles prórrogas que, por causa justificada, pudieran otorgarse, mediante su declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado, conforme al artículo 188.5 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.
  - La caducidad de una licencia deberá ser comunicada de forma expresa, previa audiencia al interesado y ello no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.
- 2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.
- 3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia.

# Artículo 53. <u>Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas</u>

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en el artículo 207 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

### Artículo 54. Licencias de otras actuaciones urbanísticas

La realización de los actos contemplados en el artículo 44 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

### Artículo 55. Licencias de instalaciones y actividades

- Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 45 de estas Normas, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.
- 2. Quedan exceptuados de la anterior obligación los casos recogidos en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en su artículo 34, así como en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, que contemplan excepciones en función de las circunstancias que concurren en cada caso, que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de la obtención de las citadas licencias.
- 3. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.
- 4. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.
- 5. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la posibilidad de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por las mismas. En este supuesto, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

## Artículo 56. Licencias de primera ocupación

 La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



conformidad a las condiciones de las licencias de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

- 2. Están sujetas a licencia de primera ocupación:
  - a) La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y reestructuración, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de los usos.
  - b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
  - c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
- 3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior la concesión de las licencias de primera ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:
  - a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
  - b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
  - c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
  - d) Documentación de las compañías suministradoras de gas y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas, salvo que cumpla el apartado a) del presente punto.
  - e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
  - f) Fotocopia del alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
  - g) Fotografía exterior del inmueble.
  - h) Boletín de Telecomunicaciones en coordenadas ETRS89.
  - i) En la edificación colectiva, declaración de obra nueva
- 4. La licencia de primera ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de tres (3) meses, salvo reparos subsanables. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20

CVE-2021-1486







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia, de conformidad con el artículo 191 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo

5. La puesta en uso de un edificio o instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieran la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPÍTULO 6. CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

### Artículo 57. Actuaciones previas

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de veinte (20) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o "tira de cuerdas" correspondientes.

Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad por el agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

### Artículo 58. Vallado de obras

- 1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas con frente a vía pública, habrá de colocarse un sistema de seguridad que requiere licencia municipal.
- La instalación se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse el sistema y dejar libre la acera al tránsito público.
- En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala mínima 1:200, suscrito por la dirección facultativa, dibujando la acera y la propuesta que será informado en el sentido del punto 1 de este artículo.

# Artículo 59. Construcciones provisionales de obra

- 1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.
- Deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

## Artículo 60. Acopio de escombros y materiales

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido, Octubre 2020

Pág. 356 boc.cantabria.es 217/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



## Artículo 61. Andamios y maquinaria auxiliar

- Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en su caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública.
- 2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

### Artículo 62. Inspección de la ejecución de las obras

- Deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración del proyecto objeto de licencia durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo.
- Los promotores comunicarán por escrito a los servicios municipales con antelación mínima de veinte (20) días la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción que deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia.

Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra de edificación sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a la forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.

## Artículo 63. Conclusión de las obras o instalaciones

- 1. A la finalización de las obras el propietario deberá:
  - a) Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.
  - b) Construir el piso definitivo de las aceras incluyendo los bordillos de las mismas.
  - c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.
- No se podrá conceder licencia de ocupación sin que por los servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.
- 3. El incumplimiento de los plazos de las obras, la falta de conclusión de las mismas y la ausencia de realización de los extremos indicados en los apartados anteriores de este artículo, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20

CVE-2021-1486







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



reparar los daños causados, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las garantías constituidas y, subsidiariamente, al valor del solar y del edificio.

4. Una vez acabadas las obras de edificación o las instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final suscrito por el director facultativo y visado por el Colegio profesional correspondiente. La Oficina Técnica Municipal, realizará en el plazo de un (1) mes a partir de la notificación, la comprobación de sí se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de estas normas y demás disposiciones legales vigentes. Si todo fuera satisfactorio, expedirá informe para la concesión de la licencia de primera ocupación; en caso contrario, se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

#### Artículo 64. Recepción de las obras de urbanización

- Será requisito previo para la recepción de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios de la unidad de Actuación a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y el 15 por 100, en su caso, del aprovechamiento.
- 2. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al alcalde. Si el promotor, en un plazo no superior a tres meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción.
- 3. Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.
- 4. Si se apreciasen defectos por mala ejecución de la urbanización, a propuesta de la Oficina Técnica Municipal el alcalde requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá subsidiariamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.
- 5. A partir de la firma del acta de recepción, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien en carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa.
- 6. Durante el periodo de garantía de un año desde la recepción, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiera a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución subsidiaria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueran suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento, texto ketoridido, Octobre 20.

CVE-2021-1486







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



### CAPÍTULO 7. CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. RUINA

## Artículo 65. Deberes de conservación

- 1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato públicos.
- 2. El deber de los propietarios se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 200 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo:
  - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, solares, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
  - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en este capítulo, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes normas.
- 4. El deber de conservación alcanza a las edificaciones e instalaciones incluidas en ámbitos de gestión como Planes Parciales, Planes Especiales o situaciones análogas. A este respecto, y en tanto no se desarrollen dichos instrumentos de planeamiento, podrán otorgarse licencias en su ámbito cuando su objeto sea dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en este capítulo.

# Artículo 66. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones

Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y los restantes elementos que conformen la urbanización.

## Artículo 67. Contenido del deber de conservación de solares

 Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características sean juzgadas correctas por los servicios técnicos municipales de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 359 boc.cantabria.es 220/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Los elementos que puedan ser causa de accidente como pozos o desniveles estarán suficientemente protegidos.
- 3. El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores y que proliferen insectos y roedores portadores o transmisores de enfermedades. Podrán permitirse plantaciones siempre que se les preste el cuidado necesario para mantenerlas en condiciones aceptables de ornato y limpieza.

### Artículo 68. Contenido del deber de conservación de edificaciones

- El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, las siguientes:
  - a) Condiciones de seguridad:

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que puedan lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto en sus elementos de sujeción.

### b) Condiciones de salubridad:

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas

## c) Condiciones de ornato:

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

### Artículo 69. Ordenes de ejecución para la conservación

1. Aún, cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, de acuerdo con el Art. 201 de la Ley de

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.
- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
- 2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

### Artículo 70. Conservación del patrimonio catalogado

- La catalogación de edificios o elementos de interés histórico artístico comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a los respectivos propietarios o poseedores y a la Administración pública en la parte que le corresponda.
- 2. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico artístico comporta para sus propietarios la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas, para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando en todo caso el mantenimiento de las condiciones particulares determinadas en cada caso por su catalogación.

### Artículo 71. Declaración de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el Art. 202 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo. La tramitación del Expediente seguirá el procedimiento descrito en la Sección Segunda (artículos 17 a 28) del Reglamento de Disciplina Urbanística.

## Artículo 72. Definición y cuantificación de las obras de reparación

- Son obras de reparación las que reponen el edificio, a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél, que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- El coste de la reparación se determinará por aplicación del Cuadro de Precios de la Construcción editado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 361 boc.cantabria.es 222/693







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



de Cantabria, o por aquel otro que, con carácter público y general, pudiera adoptar el Ayuntamiento.

 La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por edad haya sufrido la edificación.

Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición el módulo que para la determinación del precio de las viviendas de protección oficial se publica anualmente, referido a la zona en que se considera incluido el municipio, excluyendo el valor del suelo. Dicho módulo será corregido en función de las particulares características constructivas de la edificación.

 Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

### **CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO**

#### Artículo 73. Clasificación del suelo

- 1. Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por el Plan General para las distintas áreas, se distinguen:
  - A) El suelo rústico. Pertenecen a esta categoría los terrenos sometidos a algún régimen de especial protección o a limitaciones de uso para la protección del dominio público, así como aquellos terrenos que el Plan General considera necesario preservar por los valores a los que hace referencia el Artículo 108 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

La delimitación general del suelo rústico aparece fijada en el Plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal a escala 1: 10.000 y la delimitación de los distintos tipos en que se divide aparece fijada en los Planos de Regulación del Suelo Rústico del Término Municipal a escala 1:5.000.

El régimen jurídico propio del suelo rústico se recoge en el título quinto de estas Normas.

B) El suelo urbano, de acuerdo con el Artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo comprende las áreas ya transformadas por contar con los servicios urbanísticos necesarios o por estar consolidados por la edificación, en al menos la mitad de su superficie, así como los terrenos que, en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

El suelo urbano se divide en consolidado y no consolidado de acuerdo con las condiciones recogidas en el art.96 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

El Suelo Urbano se delimita en los Planos de Clasificación del Suelo del Término Municipal a escala 1:10.000 y con mayor precisión en los de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1:2.000. La división en las dos categorías señaladas en el anterior párrafo se efectúa en los planos a escala 1:2.000.

El régimen jurídico propio del suelo urbano se recoge en el título séptimo de estas Normas

C) El suelo urbanizable. Por imperativo legal es la categoría a la que pertenecen los terrenos que no tienen la condición de urbanos ni de rústicos. El vigente PGOU recoge únicamente el suelo urbanizable delimitado, que es el que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsto en las mismas.

La delimitación general del suelo urbanizable figura en el Plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal a escala 1:10.000, y con mayor precisión el urbanizable

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



delimitado, en los planos de Calificación del Suelo Urbano y Regulación de la Edificación a escala 1:2.000.

El régimen jurídico propio del suelo urbanizable se recoge en el título sexto de estas Normas.

## Artículo 74. Suelo de sistemas generales

- Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan General al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes de la estructura general y orgánica del territorio.
- 2. El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en el plano de Estructura General del Territorio a escala 1:10.000 y con mayor precisión, detallando los usos, en los Planos a escala 1:2.000.
- 3. Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de Sistemas Generales se regulan en el título cuarto de estas Normas.

### Artículo 75. División del suelo en razón de su calificación urbanística

Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable es función propia del planeamiento parcial.

2. Los usos globales son los siguientes:

| CARÁCTER DOTACIONAL                | DE CARÁCTER PARTICULAR |
|------------------------------------|------------------------|
| Transportes y Comunicaciones       | Residencial            |
| Parques y jardines públicos        | Productivo             |
| Equipamientos y servicios públicos |                        |

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el título noveno de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la ordenanza aplicable.

## Artículo 76. División del suelo en razón de la gestión urbanística

1. Para el suelo urbano consolidado el Plan General prevé actuaciones aisladas

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 364 boc.cantabria.es 225/693







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



mediante la delimitación de Áreas de Normalización de Fincas, en las que es preciso readaptar la configuración física de las parcelas afectadas conforme a las determinaciones del Plan, no siendo preciso su sometimiento a procedimientos de equidistribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

- 2. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable la unidad de gestión es, en principio, el sector delimitado, sin perjuicio de que el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) establezca Unidades de Actuación.
- 3. Los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

### Artículo 77. Derogación del planeamiento anterior

Tanto las Normas Subsidiarias como los demás instrumentos de planeamiento municipales vigentes en el momento de entrada en vigor del presente Plan General quedan derogados. Permanecerán vigentes los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle recogidos en el presente plan general.

### Artículo 78. Situaciones fuera de ordenación

- 1. Se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:
  - a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, que el propio Plan General determina expresamente o los que determinen los instrumentos de desarrollo.
  - b) Los que en más de un cincuenta por cien (50%) de su volumen o superficie estén destinados a usos que resulten incompatibles, según el presente Plan, con los asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
  - c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambientales vulneren los máximos tolerados por el Plan General, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
  - d) Los que independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad, ocupaciones máximas, etc., asignadas por las Normas Urbanísticas. Se denominarán como edificaciones fuera de ordenanza.
- 2. En los títulos que regulan el régimen del suelo rústico y urbano se establecen las condiciones específicas de las situaciones de fuera de ordenación.
- La calificación como fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles del Catálogo del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.
- 4. Las instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre de protección, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

## Artículo 79. Determinación del aprovechamiento urbanístico

- En cada parcela sólo es materializable el aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.
- Las determinaciones del planeamiento definidoras del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo y al Plan General, que cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.
- 4. Son requisitos necesarios para la determinación del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General y la delimitación de los sectores o unidades de actuación que requiera la ejecución de la urbanización y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

### Artículo 80. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

- Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la Ley del Suelo y, en su virtud, por el planeamiento.
- 2. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:
  - a. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.
  - El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven la unidad de actuación de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.
  - c. La ejecución de las obras de urbanización que, según las Normas, correspondan a la unidad de actuación, o a la parcela en su caso.
  - d. La sujeción del uso de los predios al destino de su calificación urbanística, con las especificaciones cualitativas y cuantitativas expresadas en las Normas, y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
  - e. La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



### Artículo 81. Regulación detallada del uso del suelo y utilización pública de los terrenos

- El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por el presente Plan General en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.
- 2. Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del planeamiento se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamientos en superficie particulares, así como de los espacios libres entre las edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando en virtud de las condiciones de ordenación, el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables, estando obligados sus propietarios a la conservación de los mismos.

## Artículo 82. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria

- El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines previstos en el Plan General, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan General, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.
- 2. En el suelo destinado a los usos globales de equipamientos o de infraestructuras y servicios urbanos, el Ayuntamiento podrá variar el uso característico mediante acuerdo del Pleno Municipal y subsiguiente exposición pública de dicho acuerdo por un plazo de quince (15) días, sin necesidad de proceder a la modificación del Plan. En todo caso el nuevo uso característico deberá ser de equipamiento o de infraestructura y servicios urbanos según se trate de uno u otro uso global.
- 3. Sin perjuicio de lo establecido en el punto 3 del artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan General generasen edificabilidad y esta fuera atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan General no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración titular.

# Artículo 83. Derechos de tanteo y retracto.

- A los efectos recogidos en el artículo 240 de la Ley de Cantabria 2/2001 se establecen como áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto las siguientes:
  - a) En Suesa, el área sobre el que se encuentran las viviendas de promoción pública (régimen especial).
  - b) En Galizano, el área sobre el que se encuentran las viviendas de promoción pública (régimen especial) y las parcelas en las que se encuentran las viviendas promocionadas por Gesvican en régimen general.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- c) En Loredo, las parcelas en las que se encuentran las viviendas promocionadas por Gesvican en régimen general
- d) En Somo, las parcelas en las que se encuentran las viviendas de promoción pública de régimen general.
- En la Memoria del presente Plan General se recoge la justificación exigida en el artículo 241 de la Ley de Cantabria 2/2001

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 202

CVE-2021-1486







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 4. SERVIDUMBRES SECTORIALES Y PROTECCIONES MEDIOAMBIENTALES

#### Artículo 84. Prelación de Normas

La regulación relativa a servidumbres derivada de legislación de ámbito estatal o autonómico, prevalece sobre las demás condiciones establecidas por el Plan.

#### SECCIÓN 1º: SERVIDUMBRES SECTORIALES

#### Artículo 85. Servidumbre de costas

- Los terrenos contiguos a la ribera del mar estarán sometidos a las limitaciones que se recogen en los párrafos siguientes por razones de protección del dominio público marítimo terrestre.
- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas, y en cualquier caso, las actuaciones que se planteen sobre dichos terrenos de dominio público marítimo-terrestre, deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- 3. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en el artículo 49 del Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre (Reglamento de la Ley de Costas).
- 4. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas respectivamente.
- 5. Las obras e instalaciones, existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- 6. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
- 7. En la zona de servidumbre de protección:
  - 1. En suelo urbano consolidado y no consolidado
  - Respecto al uso residencia!: De acuerdo con lo regulado en el artículo 25.1 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento General, si bien la calificación como residencial resulta compatible con la normativa de Costas, la edificación residencial es un uso expresamente prohibido en la zona de servidumbre de protección, sin perjuicio del régimen transitorio que sea de aplicación, lo que deberá tenerse en cuenta para los solares localizados en dicha servidumbre.
  - 2. Respecto a los equipamientos: El art. 25.2 de la Ley de Costas señala que "con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



establecimientos de cultivo marino o las salinas mar/limas, o aquellos que o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas".

Por lo expuesto, con carácter general, cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección, sin perjuicio de la justificación en debida forma de que las obras e instalaciones pretendidas, de las no expresamente prohibidas, no puedan tener otra ubicación que la contemplada en la zona de servidumbre de protección, o acreditar que a través de esa actuación se prestan los servicios "necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre".

En todo caso, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los Informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.

### Artículo 86. Servidumbre de carreteras

 La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario a los que este Plan General confiere carácter de Sistema General, por considerarlos fundamentales en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad.

El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías autonómicas o municipales.

 Las carreteras que forman parte de la Red Regional Viaria de Cantabria se regirán de acuerdo con lo señalado en la Ley 5/1996 de Carreteras de Cantabria y son las siguientes:

### **Primarias**

CA\_141 (El Astillero -Santoña)

CA\_146 (Hoznayo-Galizano),

### Locales

CA\_431 (Pontones-Suesa),

CA\_433 (Somo-Suesa),

CA\_434 (Loredo-Suesa),

CA\_435 (Suesa-Suesa),

CA\_440 (Loredo-Galizano),

CA\_441 (acceso a Playa de San Miguel)

CA\_442 (acceso a Castanedo)

CA\_443 (Galizano-Güemes),

CA\_455 (Meruelo - Villaverde de Pontones)

3. Sin perjuicio de lo señalado en el punto 5 de este mismo artículo, en los tramos incluidos en suelo urbano consolidado de vías de titularidad autonómica, salvo alineación fijada en los planos, la línea de edificación se establece a ocho (8) metros de la arista exterior de la explanación en los márgenes de la carretera CA-141 y CA-146 y a seis (6) metros de la arista exterior de la explanación en las carreteras autonómicas locales.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 371 boc.cantabria.es 232/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- 4. Se considerará travesía de acuerdo con este criterio, los siguientes tramos:
  - 1500 metros de la CA-141 en Somo:
    - a.- 700 m desde la primera intersección a ambos lados de la via, tras la finalización del carril de incorporación ubicado en la subida existente tras la glorieta partida, hasta la primera glorieta, de intersección con la CA-433 (cruce de Arna).
    - b.- 200 metros desde la rotonda partida a la primera intersección a ambos lados de la carretera, tras la finalización del carril de incorporación.
    - c.- 600 metros desde la entrada a Somo hasta la rotonda partida.
  - 150 metros de la CA-141 en Galizano: desde el antiguo cine hasta la rotonda de intersección con la CA-146, a ambos lados de la carretera.
  - 600 metros de la CA-440 en Loredo: desde la primera intersección a ambos lados de la carretera, situada tras el paso del arroyo Castanedo, hasta el cruce con el vial en margen derecha que da acceso al parque público, una vez superado este.
  - 600 metros de la CA-440 en Galizano: desde la intersección en la margen derecha con un vial urbanizado situada tras la salida de una curva cerrada a la izquierda (según se entra desde Loredo), hasta la última intersección a mano derecha ubicada a 50 metros de la CA-141.
  - 160 metros de la CA-441 en Galizano: primer tramo de la carretera, dotado de aceras en ambas márgenes.
  - 250 metros de la CA-434 en Suesa: zona de equipamiento deportivo, parque e Iglesia, dotada de acera en margen derecha.
- 5. Para las travesías de población, se estará a lo dispuesto en la normativa específica para el suelo urbano, bien a través de las alineaciones definidas en los planos o bien a través de las Ordenanzas de aplicación a la zona de que se trata. En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la legislación de carreteras enumerada.
- 6. Para el resto de terrenos (suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y suelo rústico), la línea de edificación se situará a las siguientes distancias de la arista exterior de la explanación (salvo que la Ordenanza aplicable determinase mayores restricciones): dieciocho (18) metros para las carreteras autonómicas primarias (CA-) y diez (10) metros para las carreteras autonómicas locales.



\* Se considera travesía la parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido, Octubre 2020

Pág. 372 boc.cantabria.es 233/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16







## Artículo 87. Servidumbre aeroportuaria.

- 1. Será de aplicación la siguiente normativa sectorial:
  - Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).
  - Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E nº 162, de 8 de julio)
  - Articulo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).
  - Decreto 584/1972, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/1974, de 9 de agosto (BOE nº 218, de 11 de septiembre), por RD 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE nº 303, de 19 de diciembre) y mediante RD 297/2013 de 26 de abril (BOE nº 118 de 17 de mayo).
  - RD 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº 292, de 7 de diciembre) modificado mediante Real Decreto 297/2013 de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo).
  - Real Decreto 2043/1986, de 11 de julio, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander (B.O.E. nº 237, de 3 de octubre).
  - RD 1844/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).
  - Orden del Ministerio de Fomento de 30 de junio de 2010 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Santander (B.O.E. n°223, de 14 de septiembre).
  - Orden FOM/657/2015, de 10 de abril, por el que se modifica la denominación oficial del aeropuerto de Santander, que pasa a denominarse Aeropuerto Seve

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística





# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



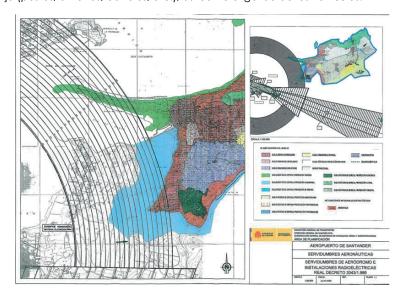
### Ballesteros-Santander

#### 2. Servidumbres aeronáuticas

- 2.1. La normativa aplicable y los criterios se establecen en las siguientes normas:
- Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. no 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. no 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. no 218. de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. no 303, de 19 de diciembre).
- Real Decreto 2043/1986, de 11 de julio, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander (B.O.E. no 237, de 3 de octubre de 1986)
- Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Santander aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 5 de julio de 2001 (BOE no 167, de 13 de julio), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

### 2.2. Afecciones sobre el territorio

1. En el plano que se adjunta se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander que afectan a Ribamontán al Mar, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.



Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 374 boc.cantabria.es 235/693







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



2. En particular, el término municipal de Ribamontán al Mar se encuentra principalmente afectado por la Superficie Cónica, Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra de operación de las aeronaves ILS, Superficie de Aproximación intermedia de la maniobra de operación de las aeronaves NDB, Superficie de Aproximación Final de la maniobra de operación de las aeronaves NDB, Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra de operación de las aeronaves NDB, Superficie de Aproximación Final de la maniobra de operación de las aeronaves VOR-DME 29 y Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra de operación de las aeronaves VOR-DME 11.

### Superficie Cónica

- a) No se podrá efectuar la reclasificación o, en su caso, la recalificación que aumente las alturas de aquellas zonas en que el terreno vulnere o se encuentre próximo a las cotas de la Superficie Cónica, o bien la altura de construcciones, postes, antenas, carteles, etc., vulnere dichas superficies.
- b) En las zonas afectadas por la Superficie Cónica no se podrán realizar nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan un incremento en altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas.
- c) Entre otros ámbitos afectados por la Superficie Cónica, se encuentran: El Plan Parcial Somo-Boo, el Plan especial El Ribero Somo-Boo, las Actuaciones Integrales Estratégicas Ambientales situadas al suroeste del municipio y el Suelo Rústico de Especial Protección Costera, situado al noroeste del municipio.
- d) Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, en el ámbito afectado por Servidumbres Aeronáuticas las cotas del terreno se encuentran por debajo de 50 metros y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran por encima de los 125 metros, ambos sobre el nivel del mar y aún, no existiendo referencia a las alturas de las construcciones previstas, se espera que haya cota, en principio, suficiente para que la Superficie Cónica no sea sobrepasada por dichas construcciones, las cuales en cualquier caso deberán quedar por debajo de las Servidumbres Aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

## Servidumbres de Operación de las Aeronaves

- a) No se podrá efectuar la reclasificación o, en su caso, la recalificación que aumente las alturas de aquellas zonas en que el terreno vulnere o se encuentre próximo a las cotas de las Servidumbres de Operación de las Aeronaves, o bien la altura de construcciones, postes, antenas, carteles, etc., vulnere dichas superficies.
- b) En las zonas afectadas por las Servidumbres de Operación de las Aeronaves no se podrán realizar nuevas construcciones o modificaciones de las

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 375 boc.cantabria.es 236/693







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



existentes que supongan un incremento en altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas.

- c) Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, en el término municipal de Ribamontán al Mar las cotas del terreno se encuentran aproximadamente por debajo de 190 metros y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de los 570 metros, ambos sobre el nivel del mar, y aún, no existiendo referencia a las alturas de las construcciones previstas, se espera que haya cota, en principio suficiente para que las Servidumbres Aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales en cualquier caso deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.
- d) De acuerdo con el artículo 10 del Decreto 584172, de Servidumbres Aeronáuticas, las instalaciones previstas en este Plan General no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Santander, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- e) En el desarrollo del presente PGOU se deberán tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- f) Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.
- 3. Al encontrarse el municipio de Ribamontán al Mar Incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (antenas de telecomunicaciones, aerogeneradores o similar), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

# Artículo 88. <u>Líneas de energía eléctrica.</u>

 Queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la siguiente:

Edificios y construcciones: 3,30 + V/150 metros, con un mínimo de 5,00 m.

Bosques, árboles y masas arbóreas: 1,50 + V/100 metros, con un mínimo de 2,00m

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020

Pág. 376 boc.cantabria.es 237/693





# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Siendo V la tensión nominal en kilovoltios.

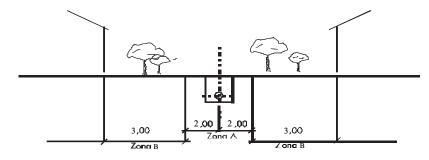
2. En las líneas aéreas se tendrán en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate.

## Artículo 89. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento

- Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una servidumbre de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permite la nueva edificación, salvo que el PGOU señale alineaciones obligatorias para la edificación, ni movimientos de tierra, salvo que estén vinculados a la ejecución de infraestructuras públicas.
- En la zona de servidumbre así definida podrán realizarse obras de pavimentación o ajardinamiento siempre y cuando sean de iniciativa pública y se adopten las medidas oportunas para el desvío y/o reposición de los servicios afectados.

### Artículo 90. Gasoductos

Se establecen las dos zonas que aparecen diferenciadas en el croquis adjunto.



- En la ZONA A no se permitirá efectuar trabajos de arada, cava u otros trabajos a una profundidad superior a cincuenta (50) cm., tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni realizar obras o edificaciones sin permiso de la administración.
- En la ZONA B no se permitirá realizar obras o edificaciones sin permiso de la administración.

### SECCIÓN 2º: PROTECCIONES MEDIOAMBIENTALES

### Artículo 91. Protección de los cauces públicos y áreas de dominio público

1. Definiciones:

a) El álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido, Octubre 2020

Pág. 377 boc.cantabria.es 238/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

- b) Las riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
- c) Las márgenes son aquellos terrenos que lindan con los cauces.
- d) Zona de servidumbre: las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 m. de anchura para uso público.
- e) Zona de policía: las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.
- f) Zonas inundables: son aquéllas que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al de período de retorno de 500 años.
- 2. En todo lo relacionado con la protección de los cauces públicos y las áreas de domino público y los usos permitidos en las mismas se estará a lo regulado por el RDL 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986. Específicamente se atenderá a las determinaciones que se recogen en los siguientes apartados.
- 3. Es aplicable a las zonas de dominio público cuya función es garantizar dicho dominio y preservar de la ocupación el suelo necesario para el establecimiento de las servidumbres señaladas en la Ley de Aguas para los cauces públicos. El ámbito de aplicación será definido por los organismos competentes que establecerán las regulaciones, servidumbres y concesiones que señala la legislación vigente y que quedarán incorporadas al Planeamiento.
- 4. El dominio público hidráulico está integrado por las aguas continentales, los cauces de corrientes naturales, los lechos de lagos y lagunas y los embalses superficiales de cauces públicos y los acuíferos subterráneos.
- 5. En las zonas de dominio público hidráulico solamente podrán realizarse 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.

Se permiten los usos agrícolas y forestales, y aquellas instalaciones de utilidad pública: seguridad, defensa nacional y conceptos análogos que hayan de situarse necesariamente en estas zonas.

La tolerancia de uso agrícola y forestal no supone derecho a aprovechamiento edificatorio que será nulo en toda la zona. Así mismo, la propiedad de suelo comprendido en esta zona no prestará derecho a contabilizarlo en el aprovechamiento del suelo contiguo.

Así mismo, en todas las urbanizaciones residenciales que limiten con cauces públicos deberán destinarse a espacio libre de uso público una franja de 5 metros

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido, Octubre 20:

CVE-2021-1486







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



desde la línea de máxima avenida normal a lo largo de 5 años o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.

Para la protección de los márgenes de los ríos, las edificaciones de nueva planta en suelos rústicos, se estará a lo recogido en la vigente Ley de Aguas.

Los vertidos deberán cumplir la normativa especificada en las normas de urbanización (red de saneamiento). Deben respetarse las zonas de arbolado existente en los márgenes del cauce.

- 5. Quedan expresamente prohibidos los usos o concesiones que supongan:
  - a) Cualquier tipo de asentamiento permanente.
  - b) La explotación de canteras, formación de desmontes y terraplenes que desfiguren la orografía del paisaje.
  - c) La colocación de carteles o anuncios publicitarios.
- d) Las cortas de arbolado sin autorización de los organismos competentes.
- e) La alteración de elementos naturales, vegetales y/o acuáticos que supongan una modificación regresiva de equilibrio natural.
- f) El acarreo o traslado artificial de áridos y/u otros materiales.
- g) La instalación industrial o de servicios e incluso conducciones u otras instalaciones que perturben el valor paisajístico de las áreas.
- h) Modificación de la flora y fauna existentes.
- i) Queda prohibida la edificación en estas zonas.

En cualquier caso, las solicitudes para realizar obras afectadas por lo recogido en el presente artículo, deberán de acompañar informe ambiental o justificación de que no lo precisan en caso contrario y, en cualquier caso, una exposición de las condiciones ambientales, naturales y/o artificiales, que rodean la construcción que se pretende.

En tanto no se realice estudio de zonas inundables, toda construcción deberá de ser autorizada por el Organismo de Cuenca. En la zona de servidumbre sólo se autorizarán obras compatibles con las servidumbres previstas en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

- Todo vertido de aguas residuales en suelo urbano se efectuará a la red de alcantarillado municipal.
- 7. Cuando no sea posible lo conceptuado en el anterior párrafo y el vertido de aguas residuales se tenga que efectuar a un cauce público, deberá de obtenerse autorización del Organismo de cuenca, y en todo caso tendrá un grado de depuración que permita a las aguas superficiales de la zona tener una calidad apta para salmónidos en su aptitud para la vida piscícola y A2 en su aptitud para el

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística

Pág. 379 boc.cantabria.es 240/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



consumo humano; la calidad de las aguas subterráneas será A2, en su aptitud para el consumo humano.

- 8. Deberá de obtenerse concesión administrativa para cualquier aprovechamiento de aqua.
- 9. Todas las acampadas colectivas en zona de policía de cauces públicos necesitarán autorización del Organismo de Cuenca.
- 10. Ordenanza para el suelo urbano situado en áreas inundables.
- De acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de fecha 7 de enero de 2014, la presente ordenanza afecta al suelo urbano que resulta inundable según los datos aportados por el Organismo de cuenca.
- Cualquier actuación tanto de nueva edificación como de intervención en la ya existente queda supeditada a la compatibilidad de las mismas con las limitaciones a los usos en zona de policía del dominio público inundable establecidas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el RD 9/2008, de 11 de enero), y en el artículo 55 del Real Decreto 359/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, y en todo caso a lo que disponga el Plan de Gestión de Riesgos que habrá de aprobarse mediante Real Decreto para el Área Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES018-CAN-18-2, según lo dispuesto en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
- Es también aplicable a aquellos ámbitos tanto de suelo urbano como de desarrollo previstos en el PGOU que resultan atravesados o en zona de servidumbre o policía de cauces sobre los cuales por tratarse de arroyos secundarios no existen a la aprobación definitiva del PGOU datos disponibles de la inundabilidad, cuando en el procedimiento de autorización administrativa de obras que haya de tramitarse ante la CHC se determine la condición de inundables de los mismos.
- En los estudios de inundabilidad que se realicen se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 54 del Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental.

### Artículo 92. Espacios naturales protegidos

- Previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a los valores de los espacios naturales protegidos que conforman la Red Ecológica Europea Natura 2000, 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 de Medido Natural para su evaluación y emisión del correspondiente informe o autorización.
- Con carácter general, dentro de dichas Zonas Especiales de Conservación no se permitirán construcciones o edificaciones, ni actuaciones que supongan una ocupación o modificación significativa de la topografía del terreno y del sustrato (movimientos de tierras, pavimentación, etc.) o un cambio en la estructura y

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanístico







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



dinámica del sistema estuarino-costero, salvo aquellas que quepa justificadamente considerar de interés público o/y que haya que ubicar necesariamente en este tipo de suelos. Quedan excluidos de esta limitación los suelos urbanos de facto incluidos en las ZEC, donde se recomienda, no obstante, la adopción de una ordenación y planificación compatible con la preservación de los valores naturales que motivaron la inclusión de la ZEC Dunas del Puntal y Estuario del Miera y de la ZEC Costa Central y Ría de Ajo en la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Cantabria.

- En la superficie declarada como Zona Especial de Conservación no se podrán construir cerramientos que puedan comprometer la continuidad ecológica de estos ámbitos.
- 4. Dada la fragilidad e importancia ecológica de los ecosistemas estuarinos y costeros, especialmente afectados por actuaciones de desarrollo urbanístico, deben ser objetivo prioritario en la definición de los criterios "ambientales" del planeamiento, la preservación de sus procesos ecológicos, evitando la disposición de áreas de desarrollo en sus márgenes, la afección a su dinámica, la alteración de la vegetación y la construcción de cerramientos que puedan comprometer el tránsito de fauna.
- 5. La trasformación urbanística en zonas colindantes con la ZEC Marismas de Santoña, Victoria y Joyel y la ZEC Costa Central y Ría de Ajo puede ocasionar afecciones significativas sobre su integridad ecológica y su funcionalidad como corredor ecológico. Por tanto, se deberá delimitar en estas zonas una franja de protección entre las ZEC estuarino-costero y las áreas objeto de transformación urbana en función de los procesos ecológicos a preservar y los usos previstos en ellas, con un régimen de usos que amortigüe los impactos de dicha transformación sobre ambas ZEC. A sí mismo se sugiere prever medidas de integración ecológica y de apantallamiento en las bandas de amortiguación entre las áreas de desarrollo urbano y las ZEC.

De forma similar, en las áreas clasificadas como suelo rústico de especial protección próximas a ambas ZEC, se deberán limitar en una banda de terreno colindante con estos, los usos o construcciones que por su intensidad o naturaleza puedan suponer una afección significativa sobre la integridad del espacio natural protegido; esta limitación, que podrá ser objeto de evaluación singularizada, deberá hacerse constar explícitamente en la normativa.

## Artículo 93. Protección del paisaje

- 1. Con carácter general se estará a lo dispuesto en la Ley del Paisaje de Cantabria.
- 2. Los planes y proyectos que desarrollen el presente Plan General incorporarán las medidas y determinaciones que en materia de paisaje establece esta normativa
- Cualquier actuación que, a juicio del Ayuntamiento, pueda alterar el equilibrio ecológico del territorio deberá presentar un estudio de impacto ambiental previo a la concesión de la licencia. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto a tal efecto en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.
- En particular, se protegerán las masas forestales y/o singularidades arbóreas pertenecientes a especies consideradas como autóctonas según la Ley 6/1984 de 29

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 381 boc.cantabria.es 242/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



de octubre, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas.

- 5. Igualmente será preciso realizar un Análisis de Impacto e Integración Paisajística simplificado en las actuaciones siguientes:
  - edificaciones en ladera con pendientes superiores al 10%.
  - edificaciones industriales y forestales en cualquier situación
- Todos los proyectos que se ejecuten deberán cumplir con los siguientes principios de integración paisajística:
  - a. Armonización de la obra con su entorno, para lo cual se utilizará como vegetación las especies autóctonas.
  - b. Control de la erosión. Cuando a juicio de los técnicos municipales y como consecuencia de un proyecto se puedan producir procesos de erosión, se deberán incluir en el citado proyecto las medidas correctoras paisajísticas y edafológicas que eviten dicho procedo erosivo.
  - c. Ornamentación y mejora del entorno., lo que exige la utilización de materiales de construcción y vegetación comunes y homogéneos para todos los elementos del proyecto (viviendas, naves, etc).
  - d. Ocultación de vistas indeseables. La aparición de muros de hormigón de altura superior a 2 metros, escolleras y / o taludes superiores a 1 metro, deberá ser subsanada mediante su integración en el entorno en base a pantallas vegetales.
  - e. Recuperación de áreas deterioradas. Si el proyecto afecta a algún área deteriorada, su integración paisajística pasará a formar parte del objeto del proyecto.

# 7. Rellenos y desmontes

En suelo rústico, los rellenos y desmontes, estarán sometidos a previo informe específico de adecuación ambiental, en especial en sus aspectos paisajísticos y edafológicos, así como en su influencia sobre las servidumbres de aguas.

Los impactos que se prevean deberán ser sometidos a medidas de corrección y deberán acompañarse los proyectos de una simulación de paisaje resultante después de la aplicación de los rellenos, desmontes y de las medidas correspondientes.

Las medidas correctoras propuestas y aprobadas son condiciones de la licencia, deben en consecuencia mantenerse por el promotor y sus sucesivos causahabientes en la propiedad del inmueble, quienes estarán obligados al mantenimiento de las condiciones de la licencia. La destrucción de los ajardinamientos o la alteración de las medidas correctoras tendrán consideración de actuaciones contrarias a la obligación de mantener el ornato de las fachadas y elementos del edificio y podrán ser objeto de sanción y exigirse su inmediata reposición.

Independientemente del tipo de suelo en el que se pretendan realizar los rellenos, se

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 382 boc.cantabria.es 243/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



CVE-2021-1486

deberá cumplir con las condiciones recogidas en el gráfico que aparece en el apartado 7.1 del presente artículo.

- 8. Vertidos de residuos sólidos
  - 8.1. A los efectos de los lugares en que se puede proceder a su vertido, los residuos sólidos se clasifican en:
    - a) Residuos de tierras y escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc, así como desechos industriales asimilables a escombros (escorias, moldes cerámicos, etc.)
    - Residuos orgánicos: aquellos procedentes de actividades domésticas, así como desechos industriales semejantes a los domésticos, que no contienen tierras ni escombros.
    - c) Residuos radioactivos y hospitalarios sin tratar.
    - d) Estiércol.
  - 8.2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de clase a) se determinarán por el Ayuntamiento, en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.
  - 8.3. Excepcionalmente podrá autorizarse el vertido de residuos tipo a) en Suelo rústico de especial protección cuando con ello se persigan objetivos de recuperación paisajística. Para ello será preceptiva la redacción de un proyecto que se referirá necesariamente a la totalidad de las obras de recuperación paisajística previstas en la zona y contendrá, al menos, las especificaciones siguientes:
    - Finalidad perseguida.
    - Localización y características físicas de los terrenos.
    - Descripción de las obras y presupuesto.
    - Topografía inicial y resultante de la zona.
    - Volumen de rellenos.
    - Descripción de la cobertura vegetal una vez finalizada la obra.
    - Programación en el tiempo de todas las actuaciones previstas.

Dicho proyecto será sometido al trámite de información pública por un plazo no inferior a un mes, debiendo ser publicado el acuerdo de aprobación de dicho proyecto en el Boletín Oficial de Cantabria y en uno de los diarios de mayor difusión en la región.

8.4. Los vertidos de residuos sólidos de la clase b) sólo se permitirán en el ámbito del término municipal en caso de que el Ayuntamiento opte por el establecimiento de un vertedero controlado, el cual deberá situarse en un lugar apartado, no expuesto a los vientos que pudieran transportar olores a los núcleos, ni sobre un sustrato en el que se pueda verificar percolación.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística





# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

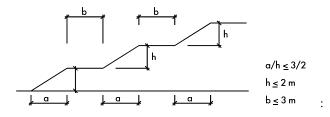


Deberá estar rodeado por una barrera arbórea que limite al máximo el impacto visual negativo.

- 8.5. Los vertidos de residuos sólidos de la clase c) quedan prohibidos en todo término municipal.
- 8.6. Todas aquellas prácticas asociadas a la actividad agropecuaria que comporten vertido y/o manipulación de estiércol o cualquier otro residuo animal deberán realizarse conforme se recoge en el artículo 96.
- 8.7. Para garantizar las condiciones ambientales de los vertidos, con la solicitud de la licencia se definirán las condiciones en las que se pretende realizar, y en particular las siguientes:
  - a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.
  - b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:
    - Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas, u otros modos de representación.
    - II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.
    - III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
    - IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

## 9. Condiciones de los Rellenos y vertidos

Cualquiera que sea la altura de vertido o relleno, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros, tal como se representa en el gráfico adjunto



Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 384 boc.cantabria.es 245/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### 10. Arbolado

La tala de árboles, en aquellos terrenos que no tengan la consideración jurídica de monte, cuando las dimensiones de la actuación o importancia del arbolado así lo requieran, podrá ser objeto del correspondiente informe específico de impactos, que podrá ser exigido por el Ayuntamiento de modo previo a la ejecución de la misma.

## 11. Edificaciones

La construcción de edificaciones en suelo rústico estará sometida a informe específico de impacto paisajístico, debiendo incluir el proyecto las medidas correctoras y de enmascaramiento pertinentes o bien un informe justificativo que acredite que la edificación no supone impacto visual alguno dada su ubicación y características acordes con el paisaje rural.

Todas las licencias en suelo rústico estarán condicionadas al cumplimiento de los requisitos en materia de adecuación paisajística de la edificación y en especial a los que expresamente establezca de forma pormenorizada el texto de la licencia y a los del artículo 34 de la Ley de Cantabria 2/2001 o norma que lo sustituya.

Todas las edificaciones, tanto en suelo urbanizado como rural, una vez construidas deberán mantener el ornato público de sus fachadas y elementos visibles y de las medidas correctoras de impactos visuales impuestas en la licencia.

### Artículo 94. Protección contra la contaminación atmosférica

- Las industrias fabriles que puedan instalarse en el término municipal de Ribamontán al Mar deberán utilizar las medidas correctoras necesarias para evitar la polución sobre estos núcleos de población.
- 2. En relación con las actividades molestas, deberá tenerse en cuenta en la concesión de licencias que las chimeneas, vehículos y otros componentes de la industria que puedan producir elementos perjudiciales para la atmósfera deben de dotarse, inexcusablemente, de los elementos necesarios para corregir los efectos contaminantes.

## 3. Calidad acústica

- El PGOU incluye un plano de zonificación acústica, en la que los suelos susceptibles de transformación urbanística se incluyen en algún ámbito de zonificación acústica, conforme a lo previsto por el Real Decreto 7367/2007, de 79 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1513/2005, de 76 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, a los efectos de determinar la compatibilidad con el régimen de usos.
- Según el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, se atenderá a los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, cada área acústica corresponderá al uso correspondiente, por lo que deberán

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



cumplirse los objetivos de calidad acústica y los valores límite de inmisión asociados.

- En cuanto a la evaluación y gestión del ruido ambiental se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido.
- En cuanto al ruido ambiental generado por la maquinaria y tránsito de vehículos, durante la fase de obras, se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

#### 4. Calidad lumínica

- El PGOU incorpora un mapa de zonificación lumínica municipal según contempla la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica.

En el citado plano se indica expresamente que todas las áreas clasificadas como Suelo Rústico de Especial Protección Ambiental-Paisajística (SRU-EPAP), Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria (SRU-EPAG) y Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica (SRU-EPE) deben establecerse como zona El, as.

- Con el fin de evitar o reducir la contaminación lumínica y fomentar la eficiencia energética de los sistemas de alumbrado, se atenderá a las exigencias establecidas por el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- Se deberá atender a soluciones que reduzcan el consumo de energía en los sistemas de alumbrado, fomentando la iluminación natural de las viviendas y espacios de trabajo y ocio, la implantación de luminarias de bajo consumo (tanto en espacios públicos como en las construcciones), y la implantación de sistemas de control de funcionamiento (sensores de movimiento, sensores de luminosidad, etc).

### Artículo 95. Protección contra ruidos y vibraciones

- Se precisa autorización previa a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento para las instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, como grupos electrógenos, motores fijos, aireación, calefacción, refrigeración, etc.
- Se deberá tener en cuenta el nivel sonoro máximo admitido para las industrias según sus respectivas categorías.
- Las actividades de hostelería, tales como bares, restaurantes, pubs y otros tipos de locales, deberán tramitar el correspondiente expediente de comprobación ambiental.
- Los establecimientos señalados en el anterior párrafo deberán contar entre otras medidas con doble puerta de entrada con vestíbulo intermedio.
- 5. Los locales de hostelería situados en zonas residenciales de modo previo a la concesión municipal de la licencia de apertura, deberán presentar un informe con

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



mediciones que demuestre que en los espacios situados inmediatamente encima de los locales (independientemente de su uso) y en el exterior de los mismos se cumple con las limitaciones de ruido establecidas en la normativa municipal, regional y nacional, tanto para horario diurno como nocturno.

- 6. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a usos más sensibles desde el punto de vista acústico (por ejemplo, los dormitorios), se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión de los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, en particular el tráfico rodado, de forma que en el medio ambiente interior no se superen los niveles establecidos.
- La terminación de las fachadas de las edificaciones se hará con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes basados en cristales o materiales rígidos pulimentados.
- En todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por el Código Técnico de la Edificación o norma que la sustituya y por el PGOU.
- Siempre el aislamiento acústico exigido para las nuevas construcciones será aquel que permita que se alcancen los niveles señalados en el interior de las viviendas.

## Artículo 96. Protección de la salubridad ambiental. Estercoleros

- 1. En las zonas de suelo en que por su ordenación específica se permitan instalaciones agroganaderas como cuadras, establos y vaquerías, éstas deberán ajustarse al Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado.
- Por razones de sanidad ambiental se prohíbe expresamente el emplazamiento de nuevas instalaciones ganaderas, así como estercoleros al aire libre (nuevos o existentes) o el acopio de detritus ganadero en las zonas incluidas en el suelo urbano.
- 3. Las normas mínimas que deben cumplir los estercoleros son las siguientes:
  - a) Completo aislamiento del exterior.
  - b) Perfecta interconexión con la red de alcantarillados con un sistema previo y particular de desbaste a base de rejillas y recintos que impidan la entrada a la red de masas sólidas inadmisibles.
  - c) Suficiente dotación de agua para regar, limpiar y conseguir la oportuna dilución que facilite el transporte por la red.

### Artículo 97. Protección de elementos del patrimonio arqueológico o histórico-artístico

 Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria y en las condiciones de protección del Catálogo que forma parte de

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento; Texto Refundido, Octubre 2020







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



estas Normas, debiendo cumplirse las determinaciones específicas que en cada caso corresponden cuando se trata de elementos catalogados.

- 2. En el Plan se refleja la necesidad de preservar todos los bienes incluidos en los distintos inventarios y catálogos oficiales del municipio de Ribamontán al Mar, incluidos sus áreas de presunción arqueológica y entornos de protección, con independencia de la calificación del suelo propuesta en cada caso, y de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 11/1998 de 13 de Octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria. En este sentido, también deberán ser preservados aquellos elementos que por distintas circunstancias pudieran sumarse en un futuro al Catálogo de protección.
- 3. Toda obra, construcción o alteración del subsuelo en Suelo Rústico, Urbano y Urbanizable, que vayan a desarrollarse dentro del entorno de protección de un yacimiento o que pueda potencialmente afectar al mismo, deberá contar con un informe de impacto arqueológico previo a la ejecución del proyecto, que deberá ser autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, y realizado por un técnico cualificado.
- 4. Toda obra, construcción o alteración del subsuelo en Suelo Rústico, Urbano y Urbanizable, que vaya a desarrollarse dentro del entorno de protección de una cavidad y que pueda potencialmente afectar a la misma, deberá incluir en su proyecto y de forma previa a la ejecución del mismo, un informe arqueológico de afección a la cavidad además de una topografía de precisión que deberá ser autorizada por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, y realizado por un técnico cualificado.
- 5. Toda obra, construcción o alteración del subsuelo en Suelo Rústico, Urbano y Urbanizable, que vaya a desarrollarse dentro del entorno de protección de una cavidad y que pueda potencialmente afectar a la misma por transmisión de vibraciones en la roca encajante (uso de martillos percutores, voladuras, hincas, etc.), deberá incluir en su proyecto y de forma previa a la ejecución del mismo, un control de vibraciones de afección a la cavidad que deberá ser autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, y realizado por un técnico cualificado.
- 6. Toda obra de edificación o construcción de nueva planta en Suelo Rústico, Urbano y Urbanizable, que vaya a desarrollarse dentro del entorno de protección de una cavidad y que puedan potencialmente afectar a la misma, deberán realizarse ajustándose a la rasante natural del terreno, prescindiendo de este modo de la construcción de sótanos o semisótanos que puedan afectar a la roca encajante de la cavidad y al propio sistema.
- 7. Las medidas preventivas señaladas en el Catálogo de Elementos del Patrimonio Cultural se incorporarán en el desarrollo de los Planes Parciales y Especiales, en los Estudios de Detalle y en los Proyectos de Urbanización previstos en el PGOU, a fin de que sean tenidas en cuenta en el futuro desarrollo de los proyectos.
- 8. La remoción de tierras en áreas de presunción arqueológica, salvo para actividades agrícolas se efectuará con la presencia de un arqueólogo.
- Con carácter general se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20

CVE-2021-1486







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Artículo 89.2: Todos los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional contarán con un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural, aunque formalmente no haya sido incoado en expediente para su declaración.
- Artículo 93.2: Todo proyecto sometido a evaluación de Impacto Ambiental según la legislación vigente, deberá incluir informe arqueológico con el fin de incluir en la evaluación ambiental las consideraciones resultantes de dicho informe.
- Artículo 76.2 c: Considera que las actuaciones arqueológicas de carácter preventivo consisten en los documentos técnicos en los que se incluye la incidencia que un determinado proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los elementos que componen el patrimonio histórico, en general, y arqueológico en particular.
- Artículo 83: La Consejería de Cultura y Deporte, como medida preventiva podrá ordenar el seguimiento arqueológico, entendido como supervisión por un arqueólogo, de cualquier proceso de obras que afecte o pueda afectar a un espacio done se presuma la existencia de restos arqueológicos.
- Artículo 77.5: Cualquier actividad arqueológica tendrá que ser realizada por personal habilitado y autorizado por la Consejería de Cultura.
- 10. Si durante los diferentes trabajos de ejecución del proyecto apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, la empresa responsable de las obras, las subcontratas, y/o las direcciones facultativas deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado, para su valoración y determinación, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso, la actividad no se reanudará en tanto no exista una comunicación del Servicio mencionado que lo permita. En cumplimiento del artículo 83 de la Ley 11/1988, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, las actuaciones serán efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, bajo la supervisión de la Sección de Arqueología del Servicio de Patrimonio Cultural, en los términos establecidos en la Ley 11/1998 y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley.

## SECCIÓN 3º: PROTECCIONES CONTRA RIESGOS

### Artículo 98. Protección contra incendios

- La instalación de actividades que exija la utilización de materias primas inflamables y/o explosivas se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.
- Los locales destinados a depósitos de películas, industrias, instalaciones petrolíferas, garajes y estaciones de servicio deberán atenerse, a lo dispuesto en el Decreto

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado.

- Los centros de gases envasados y las instalaciones eléctricas, se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación, a lo dispuesto a tal efecto en la normativa del Ministerio de Industria.
- 4. En las zonas edificadas o de nueva edificación limítrofes o interiores a áreas forestales deberán cumplirse las condiciones que se establecen en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación, así como lo establecido en el Anexo II de la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales aprobado por el RD 893/2013.
- 5. En las zonas señaladas en los planos de Calificación se establece una distancia mínima de 50 metros desde los nuevos usos edificatorios a las masas forestales calificadas con peligrosidad muy alta y extrema o en aquellos casos en los que el riesgo sea alto. En estas zonas se preverá la ejecución de redes de hidrantes cuando se desarrolle la edificación. En el Polígono Industrial de Las Lleras se establece una distancia de 30 metros desde la masa forestal dado que se encuentra separado por un rio de la masa más cercana.

### Artículo 99. Protección en zonas de riesgo por derrubios o hundimientos kársticos

- El presente artículo será de aplicación en las zonas señaladas en el plano de Procesos activos y Riesgos Geológicos del presente PGOU.
- Con el fin de minimizar dicho riesgo en las zonas señaladas se deberá elaborar estudios geotécnicos específicos de manera previa a la autorización de cualquier tipo de actuación urbanizadora o edificatoria.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### **CAPITULO 5. MEDIDAS AMBIENTALES CORRECTORAS COMPLEMENTARIAS**

## Artículo 100. Suelo

- 1. Con la finalidad de optimizar el consumo del suelo, considerado recurso natural no renovable, el horizonte fértil afectado por las distintas acciones derivadas del PGOU, deberá conservarse en montones trapezoidales de altura 1,5-2 metros, en superficies llanas previamente drenadas. Esta tierra vegetal se destinará a las labores de restauración paisajística que se deban aplicar al Sector o área de actuación, y deberá ser convenientemente mantenida mediante las técnicas agronómicas que sean de aplicación, como riegos periódicos, empleo de fertilizantes, etc, que garanticen la conservación de su estructura y del banco de semillas y microfauna que contiene, para su posterior utilización en labores de integración paisajística, zonas de espacios libres, jardines y cualquier actuación que suponga la necesidad de tierra vegetal.
- Asimismo, las acciones derivadas del nuevo PGOU, y en especial todas aquellas que impliquen movimiento de tierras, deberán:
  - a) Conservar y proteger el suelo de las áreas que no vayan a ser ocupadas por las edificaciones y/o viales (zonas verdes).
  - b) Minimizar la compactación del suelo por las obras, reduciendo a lo imprescindible el tráfico y estacionamiento de maquinaria, zonas de acopios de materiales, etc. en las zonas que, posteriormente, no vayan a ser pavimentadas.
  - c) Implantar medidas específicas destinadas al control de las especies alóctonas de carácter invasor, tales como control de materiales de relleno, revegetación inmediata, etc.
- Se fomentará la disminución de la presión antrópica total, en aquellas zonas que se pretenden incorporar al proceso urbanizador, de forma que mantengan características físicas similares a los ecosistemas inmediatamente colindantes, lo que implica un desarrollo gradual y progresivo del suelo urbanizable.
- 4. En todas las actuaciones urbanísticas (tanto de edificación como de urbanización) se reducirá la transformación del suelo en aquellos ámbitos no afectados por la edificación y urbanización, en donde se tenderá a minorar los movimientos de tierra y los acopios temporales de material.
- Todos los suelos afectados temporalmente durante el desarrollo de las obras, y que no vayan a ser necesarios posteriormente, serán debidamente acondicionados de forma que recuperen su grado de naturalidad original.
- 6. Se procurará la conservación de los horizontes más fértiles del suelo en las áreas destinadas a actuaciones urbanísticas que cuenten con algún valor agroecológico, para destinarlos a restauración ambiental, mejora de suelos agrícolas u otros.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 101. Atmósfera

- A efectos de mitigar el ruido durante la ejecución de las obras de urbanización, se deberán mantener en perfecto estado los equipos y maquinaria empleados tanto en la fase de construcción como de funcionamiento del proyecto. El nivel de ruido no sobrepasará en ningún caso los niveles establecidos por la OMS como recomendaciones de emisiones acústicas.
- 2. Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de protección del medio ambiente atmosférico. Durante la fase de urbanización se procederá al riego de viales y acopios de materiales, en situaciones desfavorables, para minimizar el polvo en suspensión. Asimismo, se procederá al adecuado mantenimiento de la maquinaria utilizada, en todo lo relativo a emisiones de gases y acústicas.
- 3. Todas las actuaciones en suelo urbano no consolidado y urbanizable se adaptarán a las previsiones de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como los objetivos de calidad del aire expuestos en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, que además habrán de ser tenidos en cuenta a efectos del seguimiento ambiental

Para su determinación se seguirán los criterios de agregación y cálculo que figuran en la sección J del anexo I. Estos objetivos serán tenidos en cuenta a efectos del seguimiento ambiental del Plan.

#### Artículo 102. Sistema hidrológico

- Se establecerán las medidas necesarias para garantizar la no contaminación de las capas freáticas y cauces de aguas superficiales de los distintos cauces existentes en el municipio por vertidos procedentes de las fases de construcción y funcionamiento del proyecto, así como, las medidas necesarias para el mantenimiento de su flora y su fauna.
- Toda modificación de las condiciones naturales de los cauces naturales queda supeditada a la realización de un Plan Especial que deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsibles.
- 3. No podrá edificarse en las zonas de policía inundables en zona urbana o urbanizable, en tanto no existe un Plan de encauzamiento del río aprobado por el Ayuntamiento y por el organismo de cuenca. Este plan de encauzamiento debe incluir el eje del encauzamiento, la anchura y el calado, para el caudal de T=500 años.
- Las estaciones depuradoras no se instalarán bajo ningún concepto en zonas inundables.
- 5. Sin la correspondiente autorización del organismo de cuenca, se prohibirán:
  - a) Las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- b) La instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc, en la zona de policía y/o zona inundable.
- c) Cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas.
- d) La reutilización de aguas depuradas
- 6. En las zonas de dominio público hidráulico deberán respetarse las zonas de arbolado existente en los márgenes del cauce, y solamente podrán realizarse actuaciones cuya incidencia ecológica no sea desfavorable y previa autorización del Organismo de Cuenca.
- 7. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa, tal y como establece el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Todo vertido deberá reunir todas las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos, las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.

### Artículo 103. Vegetación

- Se deberá tener presente lo establecido en el RD 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, que deberá tenerse en cuenta en la gestión y mantenimiento de parques y jardines públicos del municipio.
- Se realizarán los controles necesarios durante la fase de obra para detectar la presencia de especies alóctonas de carácter invasor, y especialmente del plumero (Cortaderia selloana), la Chilca (Baccharishalimifolia), la Uña de Gato (Carpobrotusedulis), la Onagra (oenotherasp), el Bambú Japonés (Reynoutriajaponica/fallopiajaponica) y la Juncia (Cyperuseragrostis).
  - En caso de detectar su presencia, los ejemplares serán inmediatamente destoconados mediante medios mecánicos o manuales.
  - Dicha eliminación debe seguir los protocolos técnicos establecidos por parte de la Dirección General de Medio Natural del Gobierno de Cantabria.
- 3. Teniendo en cuenta la presencia en el municipio de especies exóticas invasoras, 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 3% de especies arbustivas locales.
- 4. Con el fin de proteger y evitar la desaparición de la vegetación arbustiva y arbórea de valor que pudiese verse afectada en el desarrollo del PGOU, y cuya eliminación no esté justificada expresamente por razones de ocupación directa o necesidad para el desarrollo de los proyectos, todos los planes y proyectos incluirán un plano en

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



el que se refleje la vegetación existente en el ámbito o parcela de actuación. Esta recomendación es especialmente relevante en el caso de preservar la vegetación de los futuros espacios libres, linderos, cauces, y en el borde de la carretera.

5. En todos los planes y proyectos se evitará el uso de especies alóctonas con carácter invasor contempladas en el Atlas de las Plantas Alóctonas Invasoras en España publicado por la Dirección General para la Biodiversidad.

#### Artículo 104. Paisaje

- 1. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo, con el fin de minimizar los impactos paisajísticos de las futuras construcciones, para que la tipología constructiva se integre y asemeje a la de las viviendas circundantes.
- 2. Excepto en los núcleos de Somo y Loredo y Galizano, que por sus características tipológicas y morfológicas, han dejado de ser núcleos tradicionales; las características constructivas de las edificaciones habrán de ser acordes con las características del entorno, de forma que armonicen con el medio, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 34 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, asimismo, se mantendrán todos los criterios definidos en las Ordenanzas. En todo caso, la tipología de las edificaciones (excepto de las industriales) será similar a la tradicional de la zona, empleando teja árabe o similar en la cubierta, que será inclinada y paramentos exteriores revocados en blanco o colores neutros.
- Se evitarán las estructuras constructivas repetitivas (aquellas que presentan más cuatro o más unidades iguales), generadoras de un impacto paisajístico significativo al introducir un número considerable de viviendas con diseño exterior idéntico, lo que supone una pérdida de diversidad paisajística.
- 4. Se deberá incluir en los futuros desarrollos, llevados a cabo mediante planes parciales, un estudio de integración paisajística, con pantallas vegetales con ejemplares de árboles de vivero de especies autóctonas y porte similar a los existentes en el entorno, para mejorar su integración visual.
- 5. Se deberá ordenar la tipología de las nuevas edificaciones, de forma que se garantice su integración paisajística.

## Artículo 105. Proceso urbanizador

 En los desarrollos de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, mediante planes parciales, se prestará especial atención a los siguientes aspectos:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 394 boc.cantabria.es 255/693







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- La conservación y creación de masas forestales y/o singulares arbóreas pertenecientes a especies consideradas como autóctonas según la Ley 6/1984, de 29 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas con el objeto de mejorar la calidad del medio ambiente, así como otros espacios verdes.
- Creación de apantallamientos vegetales de especies autóctonas que sirvan para minimizar tanto la presión antrópica como otros efectos resultantes de la urbanización.
- 3. La red de saneamiento a desarrollar en el futuro será de tipo separativo, siendo las pluviales reutilizadas para riego, mediante la construcción de aljibes, lagos artificiales o pequeños embalses, y en caso necesario, desviadas a cauces naturales pero tratadas previamente a su vertido. En cualquier caso, no se admitirán pozos negros, que se clausurarán paulatinamente para ser sustituidos por sistemas individuales de depuración cuando no sea posible su conexión al alcantarillado.
- 4. Los Planes Parciales propondrán un espacio destinado a depósito de los sobrantes de las tierras de excavación que se deriven de su desarrollo. En cualquier caso, se evitará que los residuos inertes generados se acumulen descontroladamente en el territorio municipal.

### Artículo 106. Gestión de residuos

- Se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos inertes que se puedan generar durante las obras de urbanización, que permitirían su almacenamiento, recogida y transporte a gestor autorizado, al objeto de evitar impactos paisajísticos.
- Se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCDs), e incluirá en sus proyectos de urbanización, obra pública o edificación, un estudio de gestión de los residuos.
- 3. En los movimientos de tierra, se incluirá la necesidad de que el promotor de las diferentes actuaciones urbanizadoras, determine con carácter previo su origen y destino, fomentado siempre su reutilización y revalorización frente a su depósito en vertedero. Previamente a cualquier remoción o movimiento de tierras se eliminará todo tipo de residuos y escombros.
- 4. El espacio que se reserve para el almacenamiento y la gestión de los residuos durante la fase de ejecución deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo debido a las inclemencias del tiempo y se garantice la segregación de los distintos residuos.

### Artículo 107. Energías renovables

Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

1. Los edificios deberán cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de la demanda de agua caliente sanitaria mediante la incorporación en

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 395 boc.cantabria.es 256/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



los edificios de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura.

- 2. Los edificios de nueva construcción y los edificios existentes rehabilitados integralmente o que cambien de uso, en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta, de titularidad pública o privada, dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua caliente sanitaria.
- 3. Las instalaciones solares térmicas señaladas en el apartado anterior aportarán un mínimo del 30% de la energía necesaria para satisfacer la demanda de agua caliente sanitaria o para el calentamiento de las piscinas cubiertas climatizadas. En el caso de instalaciones que superen una demanda de 5.000 litros/día de agua caliente sanitaria, y con una fuente de apoyo eléctrica, el porcentaje será el señalado por el Código Técnico de la Edificación.
- Se reducirán, justificadamente, los porcentajes de aporte mínimo de energía por captación solar, respecto de lo establecido en el apartado anterior, en los siguientes casos:
  - a) Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo.
  - b) En edificios rehabilitados, cuando existan graves limitaciones arquitectónicas derivadas de la configuración previa del edificio existente o de la normativa urbanística que le sea de aplicación.
  - c) En edificios de nueva construcción, cuando, por aplicación de estas ordenanzas o de los criterios de cálculo especificados en la normativa vigente, no sea posible disponer de la superficie de captación suficiente.
  - d) Cuando una cantidad superior al 40% de la demanda total sea suministrada por energías renovables o residuales, de manera que la suma de esta aportación y la solar cubra el 100% de las necesidades energéticas.
- 5. Se eximirá de realizar la instalación, justificadamente, en los siguientes casos:
  - a) Cuando la aplicación de esta ordenanza recaiga sobre bienes protegidos por la legislación de patrimonio histórico - artístico, o edificios catalogados de niveles integral y estructural.
  - b) En uso residencial: en el caso de viviendas unifamiliares, cuando no sea posible alcanzar el 25% de la demanda energética necesaria para agua caliente sanitaria; y en el caso del resto de viviendas, cuando no sea posible alcanzar el 25% de la demanda energética necesaria para agua caliente sanitaria siempre que el 25% no suponga una demanda energética diaria superior a 90 MJ.
  - c) En uso distinto al residencial, cuando la demanda de energía diaria para la producción de agua caliente sanitaria fuera inferior a 20 MJ.
  - d) Cuando se justifique la imposibilidad de realización de la instalación previa a solicitud del promotor mediante informe suscrito por técnico competente y siempre

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20

CVE-2021-1486







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



que así sea determinado por los Servicios Técnicos Municipales.

- Las instalaciones de energía solar térmica deberán cumplir la normativa vigente en cada momento.
- 7. En las instalaciones de energía solar, se aplicarán las medidas necesarias para impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica. Se preservarán y protegerán los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio.

### Artículo 107.bis. Medidas preventivas y correctoras del ISA

Sin perjuicio del cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras establecidas en la Normativa y Ordenanzas del propio Plan General y de las consideraciones establecidas en la legislación vigente de obligado cumplimiento, para prevenir determinados impactos ambientales previsibles se establecen las siguientes medias complementarias:

#### A. CALIDAD DEL AIRE

- Se aplicará la Ley 38/1972 de protección de Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y las O.M subsiguientes dictadas en desarrollo de la citada Ley (Decreto 833/1475 y O.M de 10 de agosto y 18 de octubre de 1976).
- No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin la necesidad de instrumentos.
- Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvos, nieblas, vapores o gases de esa naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.
- o No se permitirán emisiones de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que pueda causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad por encima de los umbrales máximos establecidos por la diferente legislación aplicable.
- Se utilizarán tecnologías de baja y nula emisión de residuos, fundamentalmente en las zonas de Suelo Urbanizable Productivo.
- Se aplicarán programas de reducción de la contaminación derivada de las industrias instaladas.
- o Establecimiento de Programas de control y vigilancia de la calidad del aire.

### B. RUIDO

o Se aplicarán las directrices de la Ley 37/2003 de Ruido y normativa de desarrollo.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Se planificará adecuadamente el tráfico en las áreas donde se prevé realizar suelo urbanizable productivo o industrial.
- Creación de cinturones verdes (setos o plantaciones vegetales) alrededor del suelo productivo y urbano de nueva creación.
- Utilización de pavimentos que reduzcan la emisión de ruidos en los puntos que se considere pertinente.
- Deberá prestarse especial cuidado al mantenimiento correcto de la superficie de los viales procediéndose a sustituirlo por un pavimento que reduzca la emisión de ruido en los puntos que se considere pertinente.
- En caso de previsión de sobrepasar los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antirruido en todo el perímetro de afección.

#### C. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

- Se aplicarán las directrices marcadas por la Ley 6/2006 de Prevención de la Contaminación Lumínica.
- Utilización de sistemas de bajo consumo, evitando así la contaminación lumínica en los espacios públicos y lugares comunes de los nuevos desarrollos. Del mismo modo se tendrá en cuenta la frecuencia, distancia y tipología de las luminarias para evitar sobre iluminación
- Se potenciará al máximo el empleo de luz natural, de manera que la iluminación artificial sólo se utilizada en horario nocturno y en condiciones especiales.
- o Se protegerán de la contaminación lumínica todas las áreas incluidas en la red de espacios naturales o ámbitos territoriales que deban ser objetos de especial protección por razón de sus características naturales o de su valor astronómico, en los cuales se podrá admitir únicamente un brillo mínimo.

#### D. CALIDAD DEL AGUA

- Se respetarán en todo momento las prescripciones establecidas por la Ley 22/1988 de Costas y su reglamento de desarrollo (Real Decreto 1112/1992), con especial atención a las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. Los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988 de Costas.
- o Se aplicarán las directrices de la Ley 2/2004 del Plan de Ordenación del Litoral.
- o En todo momento se cumplirá lo dispuesto en la legislación y reglamentos vigentes que resulten de aplicación, en particular:
  - Los vertidos de aguas residuales urbanas o industriales deberán ser autorizados por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, debiendo cumplir como mínimo las siguientes condiciones:
    - Disposiciones contenidas en las Normas de las Directrices del Plan

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 398 boc.cantabria.es 259/693



Pág. 399





# BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA

## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Hidrológico Norte II, y que establece que en esa zona los cauces deben tener una calidad apta para salmónidos y A2 para el consumo humano. Para las aguas subterráneas será A2.

- Las disposiciones que en su día determine el Plan de Saneamiento Integral de la zona.
- Lo reglamentado en la Directiva 91/271 sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas de la CEE.
- La calidad mínima del vertido será:

DBO5 < 30 p.p.m.
S.S < 30 p.p.m.
Oxígeno disuelto > 3 p.p.m.
NH4 < 15 p.p.m.
P < 6 p.p.m

Para preservar la calidad de las aguas superficiales y proteger los márgenes de los ríos se propone:

- En los cauces naturales se prohíbe toda actividad que suponga una modificación de las condiciones naturales de los cauces de los ríos, tales como cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural o similares.
- No obstante, y previos los informes favorables del órgano competente en la materia, se permiten las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del río.
- Zonas de servidumbre. Los usos en la zona de servidumbre de los cauces se limitarán a los siguientes:
  - Paso para servicio de personal de vigilancia del cauce.
  - Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
  - Paso para el salvamento de personas o bienes.
  - Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
- o Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
- o En la zona de policía de los cauces, de cien metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a autorización del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:
  - Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

boc.cantabria.es

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- 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 dominio público hidráulico.
- La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.
- o Las actuaciones en zonas inundables deben ser sometidas a la autorización del Organismo de Cuenca. En todo caso, no podrá edificarse en las zonas de policía inundables en zona urbana o urbanizable, en tanto no se apruebe un Plan de Encauzamiento del río aprobado por el Ayuntamiento y el Organismo de Cuenca.
- o En zona rural podrá autorizarse la edificación en las zonas de policía inundables, cuando con pendientes del río de 1, 2 ó 3 ó más por mil, los calados de agua sean inferiores a 1,00, 0,75 y 0,25 m. 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 cm. En el caso de haber 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.
- o Las infraestructuras de defensa de las zonas urbanas o urbanizables deben diseñarse para que no haya inundaciones con la avenida de T=500 años. Las defensas de zonas rurales se dimensionarán como máximo para la avenida de T=100 años. Las defensas de viviendas en el medio rural podrán dimensionarse con el mismo período de retorno que el de las zonas urbanas.
- En cuanto a los vertidos a los cauces se deberán promover acciones para concienciar a la población de:
  - Reducir la carga contaminante de los vertidos.
  - Separación de vertidos en origen.
  - Fomentar la recirculación de aguas usadas.
  - Eliminación de vertidos accidentales o incontrolados y descargas bruscas.
- o Las instalaciones de vertido autorizado de escombros u otros materiales de desecho procedentes de las actividades de construcción que sean diferentes de las tierras y las instalaciones de almacenamiento de vehículos fuera de uso (desguaces, chatarrerías, etc.) deberán contener al menos una barrera impermeabilizante natural o artificial que impida la percolación de contaminantes al subsuelo, una red de recogida de lixiviados y un sistema de depuración de estos, con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y profundas.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



### E. EDAFOLOGÍA

- o En la manera de lo posible, se dará prioridad a la rehabilitación del patrimonio arquitectónico existente y a la reutilización de suelos ya desarrollados, sobre la urbanización del suelo sobre el que no se haya efectuado ningún desarrollo (suelos vírgenes o poco inventariados).
- Se realizará incorporación progresiva de suelo vegetal en las zonas donde se ha cesado la actividad que degradaba el suelo.
- Conservar y proteger el suelo de las áreas que no vayan a ser ocupadas por las edificaciones y/o viales (zonas verdes).
- Los viales se deben diseñar promoviendo una reducción de la impermeabilización de los asfaltados (materiales porosos, tramas verdes, ...) para favorecer el filtrado natural del terreno.

La presencia de los suelos erosionados requiere medidas protectoras y efectivas contra el aumento de la erosión y pérdida del suelo tales como:

- Se debe controlar, por parte del Ayuntamiento, cualquier actividad de mejora que conlleve una acción erosiva sobre el suelo.
- Se procurará la conservación de matorral y arbolado, y de terrazas y bancales, así como la recuperación de la vegetación autóctona, fomento de cultivos protectores en los suelos con alto grado de erosión, reforestaciones selectivas con vegetación autóctona en los suelos más afectados.
- Construcción de líneas de drenaje que impidan la formación y crecimiento de cárcavas y barrancos.

### F. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

- o Evitar el deslizamiento en laderas mediante plantaciones vegetales y redes metálicas.
- Se establecerán áreas de depósito de materiales procedentes de los movimientos

### G. <u>VEGETACIÓN</u>

En el caso de obras que afectan directa o indirectamente a la vegetación, es preciso tomar medidas que eviten o minimicen el impacto que pueda producirse. De este modo se deberá:

- Protección, en la manera de lo posible, de todas aquellas formaciones arbóreas y arbustivas autóctonas existentes dentro del perímetro del suelo urbano o urbanizable delimitado.
- Más en concreto, en todos aquellos espacios calificados como Sistema General de Espacios Libres, se deberá tratar de proteger todas aquellas especies vegetales, especialmente las de carácter autóctono, y en su defecto, revegetar esas zonas

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



con especies autóctonas, con el objetivo de reconstruir la vegetación climácica del área.

- o Efectuar plantaciones o siembras en las zonas denudadas.
- o Respetar los pies arbóreos de los ejemplares singulares en las actuaciones urbanísticas que se ejecuten en zonas donde exista alguna vegetación. En el caso de ser necesaria la tala de algún ejemplar o más se procederá a la plantación de tantos ejemplares de la misma especie como años tuviese el árbol eliminado.
- Los proyectos de infraestructuras lineales valorarán y evitarán los puntos críticos donde se localice la vegetación natural con especies singulares, endemismos o especies protegidas.
- Se deberán establecer medidas de protección contra incendios en áreas forestales por parte de las autoridades competentes, con el fin de evitarlos.
- o Las repoblaciones se realizarán con especies autóctonas de la zona o especies qué aunque no cumplan esta característica se encuentren frecuentemente y suficientemente adaptadas en el entorno de la zona de actuación. En todo caso se procederá a la repoblación alternativa de distintas especies evitando la homogeneización de la vegetación.
- Las especies ornamentales recomendadas para su plantación en zonas verdes urbanas son:
  - Especies arbóreas ornamentales recomendadas: Arce, Roble, Albizzia julibrissin, Carpe, Cercis siliquastrum, Encina, Ginkgo biloba, Chaecyparis nootkatensis péndula, Lagestroemia indica, Manzanos y Cerezos de flor, Sophora japónica, Morera, Serbal, Tejo, Thuja occidentalis piramidal, Ligustrum Japónica bola, etc.
  - Géneros arbustivos recomendados para arriates y setos de pequeña altura: Abelia, Cotoneaster, Hebe, Pittosporum, Leptospernum, Lavanda, Lonicera, Teucrim, Retama, Santolina, Euvonimus, Lantana, Escalonia, Hortensia, Romero y Igra
  - Géneros recomendados para setos y cierres de porte alto: Cupressocyparis, Leylandii, Ligustrum, Laurus nobilis, Thuyas, etc.
  - Géneros recomendados para trepadoras y tapizantes: Hedera, Parthenocissus, Bouganvillea, Glicinia, etc.
- o No se emplearán especies de carácter invasor, como plumero (Cortaderia selloana), lila de verano (Buddleja davidii), uña de gato (Carpobrotus sp.), senecio (Senecia mikanioides) o tritonia (Croscomia x crosccomiiflora).
- En particular, se protegerán las masas forestales y/o singularidad arbóreas pertenecientes a especies consideradas como autóctonas, según la Ley 6/1984 de 29 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas.
- o Se protegerán las especies incluidas en el Decreto 120/2008 del Catálogo regional

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 402 boc.cantabria.es 263/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



de Especies Amenazadas y en concreto las poblaciones de Hibiscus palustres, Medicago maritima y Rumex hydrolapathum.

#### H. FAUNA

- o Evitar durante la época de reproducción voladuras, ruidos y vibraciones en las proximidades a las zonas de reproducción. Respetar los nidos detectados.
- o Vigilar e impedir el vertido incontrolado.
- Vigilar y perseguir el furtivismo principalmente de especies protegidas, instalando sistemas de vigilancia adecuados.
- Regeneración de biotopos de interés para la fauna y restauración vegetal para la conexión entre las manchas de vegetación arbórea, para facilitar la movilidad de la fauna
- o Control y mantenimiento de las pistas y caminos forestales, evitando la dispersión y la creación de nuevas vías.
- Establecimiento de indicaciones o barreras entorno al suelo productivo de nueva creación, con el objeto de evitar paso de animales hacia el interior de estos sectores.
- o Los cerramientos en Suelo Rústico deberán permitir el paso de la fauna silvestre.
- Si las redes de energía eléctrica a instalar son aéreas se podría evitar la colisión de aves mediante salvapájaros (espirales que se enrollan a los cables para hacerlos más visibles), así como los riesgos de electrocución mediante la utilización de líneas con aisladores de suspensión o cadena, de menor riesgo que los aisladores rígidos.
- Se fomentará la protección de todas aquellas especies incluidas en el Decreto 120/2008, Catálogo Regional de Especias Amenazadas de Cantabria.

#### I. PAISAJE

- o Cualquier actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico o la configuración topográfica del territorio deberá presentar un estudio de impacto ambiental previo a la concesión de licencia. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto a tal efecto en la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado de Cantabria, así como el 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.
- o Precisarán de licencia municipal, además de las construcciones autorizadas en la normativa del PGOU, los movimientos de tierras y la tala de árboles cuando constituyan elementos aislados de alto interés o masas arbóreas de cierta significación.
- o Adaptación a las formas del medio.
- Proyectar estructuras que provoquen el mínimo corte visual de manera que las actuaciones resulten integradas en el entorno.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Intercalar las edificaciones en la topografía del medio, sobre todo las que se producen en el espacio rural, respetando en lo posible las tipologías constructivas tradicionales.
- Ejecutar los taludes tendidos de superficie ondulada y rugosa, realizando bancales en los desmontes para que se pueda plantar vegetación.
- Realizar plantaciones de vegetación con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con bordes difusos.
- Conservación de las especies arbóreas y arbustivas que se localicen dentro de terrenos sometidos a actuaciones urbanísticas como parte inalterable del paisaje existente y reducción del impacto visual.
- De manera general se instalarán barreras vegetales que actúen de pantalla visual como medida de integración visual, para la cual deberán de presentar el tamaño y porte adecuado y situarse frente a los edificios que se pretenden integrar.
- o En los lugares de paisaje abierto o natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicas o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres, o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo, con el fin de minimizar impactos paisajísticos de las futuras construcciones, para que la tipología constructiva se integre y se asemeje a la de las viviendas circundantes.
- Establecimiento de medidas relacionadas con el diseño urbanístico y arquitectónico.
  - Las características constructivas de las edificaciones deberán ser acordes con las características del entorno, de forma que armonicen con el medio, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 34 de la Ley 2/2002 de 25 de junio de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como todos los criterios definidos en las ordenanzas.
  - La tipología de las construcciones será similar a la tradicional de la zona, empleando preferentemente teja árabe o similar en la cubierta, y parámetros exteriores revocados en blanco o colores neutros. Se distinguirán entre zona rural y urbana.
  - El diseño arquitectónico industrial deberá tener características similares al preexistente, o que no rompa la unidad paisajística.
  - Se evitarán estructuras repetitivas, generadoras de un impacto paisajístico significativo al introducir un número considerable de viviendas con diseño exterior idéntico, lo que supone la pérdida de diversidad paisajística. Es por ello

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20:

CVE-2021-1486







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



que sería conveniente diseñar distintos modelos de viviendas, alternando los mismos sobre el terreno.

- Adecuar las edificaciones y viales futuros a la topografía, en la medida de lo posible, para reducir el impacto visual.
- Se deberá incluir en los futuros desarrollos, un estudio de integración paisajística.

### J. PATRIMONIO HISTÓRICO

- Se evitará daño o deterioro de los bienes arquitectónicos incluidos en el entramado urbano de los núcleos, promoviendo su recuperación o restauración en caso de ser necesario.
- o Se estará a lo dispuesto en el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental y en la legislación sectorial, siendo en este caso la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria, y en las condiciones de protección del catálogo que forma parte del PGOU, debiéndose cumplir las determinaciones específicas que en cada caso corresponden cuando se tratan de elementos catalogados.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### **CAPITULO 6. PLAN DE VIGILANCIA MEDIOAMBIENTAL**

#### Artículo 108. Objetivos

Los objetivos del **Plan de vigilancia del PGOU** son los siguientes:

- a) Seguimiento del desarrollo del modelo territorial expresado en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del Municipio de Ribamontán al Mar.
- b) Seguimiento del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas y de sus efectos.
- c) Obtención de una base documental que pueda servir para formar parte de un banco de datos que pueda servir para conocer: el grado de calidad de vida del municipio y el grado de eficacia de la legislación de evaluación ambiental de planes urbanísticos, conjuntamente con datos de otros municipios.

#### Artículo 109. Aspectos objeto de control y vigilancia

1. Los aspectos objeto de control y vigilancia son los siguientes:

#### A. Desarrollo urbano

- Objetivo: Grado de ejecución del desarrollo urbano como expresión de la política municipal.
- Sistema de indicadores:
  - Grado de desarrollo de los suelos urbanos y urbanizables, evolución temporal.
  - Grado de cumplimiento del desarrollo de las infraestructuras planificadas y ejecución de actuaciones sobre los ríos para evitar el riesgo de inundación sobre los suelos adyacentes, que garanticen la posibilidad de desarrollo urbano y objetivos del PGOU.
  - Incumplimientos, denuncias, demandas, etc con motivo del desarrollo de los suelos urbanos y urbanizables y, en general, de la aplicación del PGOU.
- Administraciones implicadas: Ayuntamiento y Direcciones Generales de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Redacción de informe:
  - Observaciones para la redacción: Se deberá, entre otras cosas, reflejar las fechas de inicio y finalización de las obras relacionadas con el desarrollo de los sectores del suelo urbano y con el de los sectores del suelo urbanizable delimitado, las obras de infraestructuras que se realicen, síntesis de las denuncias, demandas, incumplimiento de normativas, etc., evaluación de las ordenanzas: análisis de fortalezas y debilidades. Asimismo, se reflejarán los

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



cambios producidos en el PGOU como consecuencia de modificaciones, correcciones, etc.

- Autoría: La redacción del Informe será responsabilidad del Ayuntamiento de Ribamontán al Mar, que contará con la ayuda de la CROTU.
- Plazos: Cada 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.
- Contingencias: En caso de incumplimientos y desvíos de los propuestos en el PGOU será de aplicación lo previsto en la legislación a iniciativa de las administraciones responsables del seguimiento ambiental.

### B. Suelo rústico de especial protección

 Objetivo: Grado de cumplimiento de los suelos de especial protección según lo dispuesto en el PGOU.

#### -Sistema de indicadores:

- Comprobación de las delimitaciones hechas y usos permitidos según tipología clasificatoria del suelo definido en el PGOU.
- Incumplimientos, denuncias, demandas, etc con motivo de los usos autorizados según el PGOU en este tipo de suelos.
- Administraciones implicadas: Ayuntamiento, Confederación Hidrográfica del Cantábrico, Direcciones Generales de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural.

### - Redacción de informe:

- Observaciones para la redacción: Se deberá, entre otras cosas, reflejar el registro de todas las actuaciones y usos que se realicen en los suelos rústicos de especial protección y la anotación de cualquier incidencia relacionada.
- Autoría: el Informe será redactado por el Ayuntamiento de Ribamontán al Mar, con la ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas.
- Plazos: cada 5 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.
- Contingencias: en caso necesario, y según el resultado de los informes obtenidos se podrán acometer las medidas correctoras necesarias para la conservación de los valores intrínsecos de este tipo de suelos.

#### C. Vegetación y fauna

- Objetivo: Preservación de la flora y fauna salvaje y su control en el municipio
- Sistema de indicadores:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Grado de desarrollo y cumplimiento de la legislación sectorial y de las Ordenanzas del PGOU propuesto en relación con la conservación de flora y fauna.
- Grado de efectividad de los pasillos y conectividad territorial.
- Presencia y desarrollo de vegetación y fauna salvaje autóctona, evidencia de mermas en poblaciones naturales autóctonas.
- Administraciones implicadas: Ayuntamiento, Direcciones Generales de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, Urbanismo, Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural.
- Redacción de informe:
  - Observaciones para la redacción: Se deberá, entre otras cosas, reflejar el registro de todas las incidencias al respecto, tales como nº de atropellos por especies, estadística de su evolución temporal, causas, la ubicación de la presencia y riesgo de expansión de flora y fauna autóctona, así como la testificación del cumplimiento de la legislación sectorial en la materia.
  - Autoría: El Informe será redactado por el Ayuntamiento, con la ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas.
  - Plazos: cada 5 años a partir de la aprobación del PGOU.
- Contingencias: En función de la evolución de los resultados del seguimiento se decidirá el mantenimiento de las medias adoptadas en el Informe de Impacto ambiental o bien su reforzamiento. En tal caso, siempre se deberá informar a la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca y a la de Medio Ambiente sobre la presencia y evolución de especies foráneas.

### D. Paisaje

- Objetivo: Evolución de los valores del paisaje en Ribamontán al Mar.
- Sistema de indicadores: Carácter rural de los núcleos existentes del municipio,
  Patrimonio arquitectónico, Ordenanzas previstas en el
  PGOU y Grado de cumplimiento de la legislación sectorial
  en la materia y en la protección del patrimonio cultural y
  arquitectónico.
- Administraciones implicadas: Ayuntamiento, Direcciones Generales de Cultura, de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, de Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural.
- Redacción de informe:
  - Observaciones para su redacción: se deberá, entre otras cosas, tener en cuenta el carácter rural de los actuales núcleos se ha considerado en el PGOU mediante el respeto del viario existente en los mismos,

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 408 boc.cantabria.es 269/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



mantenimiento de los materiales de cierre, etc. Por tanto, se deberá refleia en el Informe las desviaciones producidas de estos criterios y sus razones justificativas.

- Se recogerá en el Informe las incidencias producidas en el patrimonio arquitectónico.
- Se recogerá también cualquier incumplimiento, denuncia, etc. relacionado con la aplicación de la Ordenanzas previstas en el PGOU sobre los aspectos relacionados con el paisaje, tales como materiales de construcción, volúmenes, formas, distancias, alturas, etc.
- Testificación del cumplimiento de la legislación sectorial en la materia.
- Autoría: El Informe será redactado por el Ayuntamiento, con la ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas.
- Plazos: cada 5 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.
- Contingencias: En función de la evolución de los resultados del seguimiento se decidirán las medidas adecuadas a tomar, bien para asegurar el cumplimiento de las Ordenanzas del PGOU, bien para su modificación.

#### E. Medio social: demografía

- Objetivo: Seguimiento de la evolución de la población del municipio.
- Sistema de indicadores: la población, la estructura de la población, la tasa de crecimiento de la población y el índice de juventud.
- Administraciones implicadas: Avuntamiento, ICANE.
- Redacción de informe:
  - Observaciones para la redacción: Se deberá, entre otras cosas, reflejar la estadística de la evolución de la población del municipio, teniendo en cuenta los indicadores considerados y el grado de cumplimiento de lo previsto en el PGOU en cuanto a potenciación de los sectores económicos y su repercusión en la demografía del municipio.
  - Autoría: El Informe será redactado por el Ayuntamiento, con la ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas.
  - Plazos: cada 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.
- En caso de desvío respecto de lo esperado en el PGOU, revisión del - Contingencias: mismo y de las posibles razones justificativas, para, en caso necesario, emprender las políticas activas necesarias.

## F. Medio social: desarrollo económico

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

CVE-2021-1486







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Objetivo: Seguimiento de la evolución de la población activa del municipio, así como de la evolución de los sectores secundario y terciario y del mantenimiento de las actividades tradicionales.
- Sistema de indicadores: población ocupada según situación profesional, tasa de actividad y de paro, superficie total de las explotaciones agrícola-ganaderas y número de licencias empresariales relacionado con los sectores secundario y terciario.
- Administraciones implicadas: Ayuntamiento, ICANE, Direcciones Generales de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, Urbanismo, Ganadería, Pesca, Desarrollo Rural, Industria, Trabajo y desarrollo Tecnológico de Cantabria.
- Redacción de informe:
  - Observaciones para la redacción, se deberá, entre otras cosas, reflejar:

Estadística de la evolución de la población activa y en paro. Grado de cumplimiento de lo previsto en el PGOU en cuanto al mantenimiento de las actividades tradicionales del municipio y a la potenciación de los sectores económicos y su repercusión en las tasas actividad y de paro y su relación con los nuevos recursos a explotar en el municipio.

- Autoría: El Informe será redactado por el Ayuntamiento, con la ayuda necesaria de las restantes administraciones implicadas
- Plazos: Cada 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.
- Contingencias: En caso de desvío respecto de lo esperado en el PGOU, revisión del mismo y de las posibles razones justificativas, para, en caso necesario, emprender las políticas activas necesarias.
- 5. Se nombrará un Responsable Técnico Ambiental, como encargado de la aplicación de las medidas correctoras incluidas en este documento, y de la adecuada aplicación del Programa de Vigilancia Ambiental. El Ayuntamiento comunicará a la Dirección General de Medio Ambiente el nombramiento del Responsable Técnico Ambiental.
- El PGOU incluye en su Estudio Económico Financiero el necesario presupuesto que garantiza el cumplimiento de las medidas de mejora ambiental planteadas en este documento, incluido el Programa de Vigilancia Ambiental.
- 7. Cualquier modificación del PGOU, así como si se detectase algún impacto ambiental no previsto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, deberá de ser comunicado a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo que establecerá, si procede, la aplicación de nuevas medidas correctoras.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### TITULO IV. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y REGIMEN URBANÍSTICO.

## Artículo 110. Definición y delimitación

- Constituyen los sistemas generales los suelos sobre los que se asientan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel estrictamente del municipio como a ámbitos territoriales más amplios.
- 2. Los sistemas generales definidos por el presente Plan General están situados tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable o rústico.
- 3. Los sistemas generales se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el Plano de Estructura General del Territorio a escala 1/10.000.
- 4. En los Planos se delimitan los suelos de los sistemas generales mediante la trama específica del uso global que le corresponde y el código que distingue los usos pormenorizados a que se vincula cada elemento.

### Artículo 111. Regulación de los sistemas generales

- La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Título Noveno (IX) en su capítulo 4 y siguientes de estas normas urbanísticas.
- Estas condiciones generales se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

## Artículo 112. Definición y régimen del sistema general de comunicaciones.

- El sistema general de comunicaciones queda formado por los espacios portuarios y los espacios de dominio público destinado a red general de comunicaciones viarias.
- 2. El régimen general de los espacios destinados a sistema general de comunicaciones será el que corresponda, de acuerdo a la legislación vigente en cada caso.
- La apertura de nuevos accesos desde las carreteras autonómicas es competencia exclusiva de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria, según legislación vigente.

### Artículo 113. Definición y régimen del sistema general de espacios libres.

1. El sistema general de espacios libres queda formado por los espacios así definidos en

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido, Octubre 2020

Pág. 411 boc.cantabria.es 272/693







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



la documentación gráfica del presente Plan.

 En las áreas destinadas a parques urbanos y en las Áreas Públicas, sin perder la naturaleza de uso y dominio público, se admite destinar hasta el 50% de su espacio a zonas deportivas al aire libre.

# Artículo 114. <u>Definición y régimen del sistema general de equipamientos y servicios públicos.</u>

- El sistema general de equipamientos y servicios públicos queda formado por los espacios así definidos en la documentación gráfica del presente Plan.
- En las áreas destinadas a sistema general de equipamientos y servicios públicos se admiten soluciones arquitectónicas o de instalaciones de carácter singular, cuya volumetría y ocupación deberán justificarse en razón de las necesidades funcionales que concurran en cada caso.

#### Artículo 115. Titularidad y régimen urbanístico

- Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público. Estarán afectados al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación.
- Los terrenos de sistemas generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Ribamontán al Mar.
- 3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán trasmitirse en todo caso al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en el presente Plan General de conformidad a lo dispuesto en la Legislación urbanística vigente, excepto los pertenecientes a las categorías de Energéticos y de Telecomunicaciones, que podrán permanecer en manos privadas.

#### Artículo 116. Procedimientos de obtención de los sistemas generales

- De conformidad con el artículo142.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, los terrenos destinados a sistemas generales en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico se obtendrán mediante expropiación forzosa o por convenio urbanístico.
- 2. De conformidad con el artículo 142.2 de la Ley de Cantabria 2/2001 los terrenos destinados a sistemas generales en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se podrán obtener:
  - a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en un

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 412 boc.cantabria.es 273/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



sector, cuando sea posible.

- Mediante ocupación directa, asignando a los propietarios afectados su aprovechamiento en sectores excedentarios.
- c) Mediante expropiación forzosa.
- d) Por convenio urbanístico.

### Artículo 117. Obtención de sistemas generales de cesión obligatoria

- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que el Plan General adscribe a suelo urbano no consolidado o a suelo urbanizable serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de terrenos en el sector en el que estén incluidos.
- Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulta de aplicar a los terrenos afectados el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento medio del sector al que pertenezcan.
- 3. Los propietarios a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación de la Unidad de Actuación en que hayan de hacer efectivo su derecho, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que correspondan a las parcelas que les sean adjudicadas.

## Artículo 118. Ocupación directa de terrenos de sistemas generales

- 1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya culminado el planeamiento de detalle que en su caso fuese preciso y se hubiese iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación de la unidad en la que, por tener exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.
- 2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en los mismos se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.
- 3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación forzosa.

## Artículo 119. Obtención de sistemas generales por expropiación forzosa

 Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos destinados a sistemas generales, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo a las

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 413 boc.cantabria.es 274/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



reglas que se contienen en el Título III de la Ley del Suelo, mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

### Artículo 120. Obtención de sistemas generales por convenio urbanístico

- 1. Podrán obtenerse mediante convenio urbanístico terrenos destinados a sistema general en cualquier tipo de suelo, debiendo consignarse en las estipulaciones de dicho convenio las compensaciones que procedan. Cuando las compensaciones lo sean de forma pecuniaria o mediante permuta de terrenos, deberá acompañarse valoración pericial, efectuada por los servicios municipales, de los bienes objeto de indemnización o intercambio.
- 2. En particular, se obtendrán mediante convenio urbanístico aquellos terrenos que sea necesario destinar a la creación de nuevos sistemas generales o a la ampliación de los existentes como consecuencia del incremento de las demandas dotacionales que resultasen del desarrollo de áreas de suelo urbanizable no delimitado o residual. En este caso el convenio podrá contemplar tanto la cesión de terrenos como la ejecución de las obras necesarias.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



### TITULO V: RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

#### CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

### Artículo 121. Definición

Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal en las que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados o en virtud de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que, el Ayuntamiento ha estimado necesario preservar del proceso urbanizador por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.

#### Artículo 122. División y delimitación del suelo Rústico

- A los efectos de su justificación y de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se divide en dos categorías:
  - Suelo rústico de protección ordinaria (SRU-PO). Son terrenos comprendidos dentro de la unidad ambiental y paisajística correspondiente al espacio ganadero del interior del municipio, que por su proximidad a los núcleos urbanos constituyen espacios más humanizados y/o de menor valor, por lo que su protección puede ser compatible con el mantenimiento, fomento e incluso implantación de usos y formas de ocupación del territorio tradicionales de la zona.
  - Suelo rústico de especial protección (SRU-EP) que se corresponde, por un lado, con zonas altas del municipio, zonas arboladas y/o de fuerte pendiente en las que los procesos de urbanización son incompatibles con el mantenimiento de su riqueza forestal y/o paisajística, y, por otro lado, espacios donde existe un uso agropecuario y donde las características edafológicas los hacen idóneos para el mismo, por pertenecer a las clases agrológicas de mayor valor. Comprende también algunos terrenos sometidos a servidumbre de protección de costas y otros asimilables a ellos por formar parte de la misma unidad ambiental y paisajística. Son los terrenos que quedan afectados por fuertes restricciones de uso en la ordenación del espacio litoral. Por último, incluyen los terrenos con riesgos de inundación o de inestabilidad (dolinas y depresiones naturales).
- 3. El Suelo Rústico de Especial Protección aparece subdividido en el municipio de Ribamontán al Mar en las siguientes categorías:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento, texto kelondido, Octobre 20







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### <u>Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica (SRU-EPE).</u>

Son zonas altas del municipio, arboladas y de fuerte pendiente en las que los procesos de urbanización son incompatibles con el mantenimiento de su riqueza de diferentes ecosistemas, entre los que destacan las zonas de bosque autóctono y la vegetación asociada a éstos, pastizales ubicados en las áreas de mayor altitud del municipio y áreas de fuerte pendiente.

También corresponde a terrenos sometidos a servidumbre de protección de costas así como los asimilables a ellos por formar parte de la misma unidad ambiental y paisajística. Son los terrenos que quedan afectados por fuertes restricciones de uso en la ordenación del espacio litoral.

### • Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos (SRU-EPCF).

Que se corresponde con áreas de ribera fluvial a conservar para establecer corredores ecológicos y de valor singular.

### • <u>Suelo Rústico de Especial Protección Costera (SRU-EPC).</u>

Se corresponde con espacios de playas, dunas y acantilados a conservar dado su valor y alta fragilidad, así como zonas aledañas.

### • Suelo Rústico de Especial Protección de Riesgos (SRU-EPR).

Se trata de zonas donde existen depresiones en las que la presencia de colinas evidencia riesgos de inestabilidad, presentando igualmente fuertes pendientes, con procesos de deslizamiento, así como las áreas inundables.

### • Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística (SRU-EPP).

Zonas altas del municipio en las que los procesos de urbanización son incompatibles por el fuerte impacto paisajístico, por la fragilidad o vulnerabilidad visual del paisaje para absorber o ser visualmente perturbado por las acciones humanas.

### Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria (SRU-EPA).

Se trata de espacios donde existe un uso agropecuario y donde las características edafológicas los hacen idóneos para el mismo, así como por la propia configuración de las parcelas.

## • <u>Suelo Rústico de Especial Protección Forestal (SRU-EPF)</u>.

Suelos rústicos de especial protección forestal, que se corresponden a las zonas altas del municipio, con arbolado y de fuerte pendiente en las que los procesos de urbanización son incompatibles con el mantenimiento de su riqueza forestal y, a la vez, causa de fuerte impacto paisajístico

Su objetivo se centra en la preservación del territorio con aptitudes forestales de aquellos usos y actividades que puedan alterar las condiciones de su

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



mantenimiento y desarrollo.

• Suelo Rústico de Especial Protección Arqueológica (SRU-EPAR).

Se corresponde con la zona de protección de la cueva de la Garma en el municipio.

#### Artículo 123. Derechos y limitaciones de los propietarios de suelo rústico

- 1. Los propietarios de suelo clasificado como rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 111 a 116 de esta Ley.
- 2. En el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en esta Ley, en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que se trate de concentrar propiedades.
  - b) Que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en 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.
- Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos.

#### Artículo 124. Parcelaciones rústicas

- 1. En el suelo rústico solo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, en todo caso estarán sujetas a licencia municipal previa.
- 2. No se autorizarán ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima, salvo cuando concurra alguna de las circunstancias recogidas en el artículo anterior.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 125. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

- Por la propia naturaleza de los suelos rústicos queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
- Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación de forma conjunta; o, cuando aún, no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
- Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
  - c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.
  - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privado de los usuarios de las parcelas.
  - e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.
  - f) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.
  - g) La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de la aplicación del artículo 207 y siguientes de la Ley 2/2001, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria.
- 4. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



rústica de los terrenos.

 No se considerará parcelación urbanística la división horizontal de la edificación anterior a 1990, siempre que no implique la división de la parcela no ocupada por la edificación.

## Artículo 126. Condiciones de urbanización

- Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá de justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.
- El suministro de agua potable y la evacuación de aguas residuales deberá realizarse por medios propios, con independencia de la red municipal, salvo que el Ayuntamiento considere justificado permitir la utilización de sus servicios.
- 3. La depuración de las aguas residuales de los usos de carácter productivo que se implantan en el Suelo Rústico no podrá resolverse mediante fosas sépticas, siendo preceptivo su tratamiento en tanques compactos o instalaciones similares de oxigenación total o la conexión a la red de alcantarillado si el Ayuntamiento así lo autorizase.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

#### Artículo 127. Usos característicos

Se consideran usos característicos de los suelos rústicos los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria o forestal, excepto las granjas de animales en las que se empleen especies que, en caso de escaparse, puedan poner en peligro a las especies características del ámbito.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Para la protección de la cubierta vegetal se prohíbe:

- b.1. La corta, quema o eliminación por cualquier otro medio de especies arbóreas o arbustivas, salvo las desarrolladas en los núcleos de población o que cuenten con las autorizaciones establecidas en la Ley de Montes.
- b.2. El incremento de la superficie agrícola a costa de la superficie forestal, tanto arbórea como arbustiva.

### Artículo 128. Usos autorizables y usos prohibidos

- Son usos autorizables en el suelo rústico, los recogidos en el art.112 y 113 de Ley 2/2001, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate.
- Quedan prohibidos los usos y actividades no recogidos en los artículos anteriores de este capítulo.

#### Artículo 129. Edificaciones permitidas

- Las construcciones permitidas en el suelo rústico son aquellas que recogen los artículos 112,113 y 114 de la Ley 2/2001, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria En los suelos rústicos, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo.
- 3. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan las condiciones fijadas en estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 130. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria

 Podrán instalarse en cualquier parcela con tamaño superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, de acuerdo con el art. 114.5 de la Ley 2/2001 de Cantabria, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### A. Invernaderos o protección de los cultivos:

- a) En lo referente a altura máxima su dimensión máxima será:
  - seiscientos cincuenta (650) centímetros
- b) Se separarán tres (3) metros a los linderos, pudiendo adosarse a uno de los laterales con permiso del propietario de la parcela colindante.
- c) Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- d) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.
- e) Se podrá destinar un 5% de su superficie a almacén, oficinas y aseos. Estos espacios podrán cerrarse con materiales no traslucidos.
- B. Almacenes, silos, establos y criaderos de animales:
  - a) No ocuparán una superficie superior al veinte por cien (20%) de la finca.
  - b) Se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos de la finca. En todo caso, los establos y/o criaderos de animales se ubicarán en el interior de la parcela de manera que se separen cuanto sea posible de los lugares en los que se realizan actividades que comportan la presencia de personas. La distancia mínima al suelo urbano será de 50 metros.
  - La altura máxima será de siete (10) metros, pudiendo llegar a doce (12) metros, en el caso de los silos.
  - d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
  - e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.
- 2. Quedan prohibidas las casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

# Artículo 131. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras e instalaciones al servicio de las carreteras

- No se podrá implantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- 2. Se separarán cinco (5) metros de las fincas colindantes.
- 3. No se edificará a menos de cincuenta metros (50) de ninguna otra edificación existente, salvo en las instalaciones dedicadas a producción de materias peligrosas que se separarán doscientos cincuenta (250) metros.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de 500 metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por cien (20%) de la superficie de la parcela.
- 5. En la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras la altura máxima al alero será de seis (6,0) metros al alero.
- 6. En las instalaciones de servicio a las carreteras se admiten dos (2) plantas (sin bajocubierta vividero) o una (1) planta y bajocubierta vividero, con una altura máxima al alero de seis (6) y tres (3) metros, respectivamente. Las marquesinas de las gasolineras podrán superar esta limitación de altura.
- Cumplirá cuantas disposiciones de estas normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fuese de aplicación.
- 8. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

# Artículo 132. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales o deportivas

- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- 2. Las construcciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.
- La edificación destinada al ocio no se edificará a menos de cincuenta (50) metros de ninguna otra edificación existente.
- La edificabilidad máxima será de cero coma un (0,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- 5. La altura máxima total de la edificación será de seis coma cincuenta (6,50) metros al alero y de ocho (8) metros a la cumbrera y se desarrollará con un máximo de dos (2) plantas.
- 6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
- 7. Las instalaciones públicas existentes a la entrada en vigor de este Plan General podrán ser objeto de reforma y ampliación en las magnitudes precisas para el cumplimiento de sus funciones salvo que expresamente ello sea impedido por alguna norma sectorial de rango superior.
- 8. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



# Artículo 133. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social

- 1. Cumplirá las mismas condiciones que la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales o deportivas.
- 2. La finca en la que se construya el edificio se arbolará perimetralmente con especies autóctonas.
- 3. Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas, y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuese de aplicación.

# Artículo 134. <u>Condiciones de la edificación de vivienda familiar, actividades artesanales y actividades de turismo rural</u>

- 1. En las nuevas viviendas vinculadas a una explotación agropecuaria la edificabilidad máxima será de cero con un (0,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, incluyendo garaje y espacio bajo cubierta, así como la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación. La ocupación en planta no superará el diez por cien (10%) del total de la parcela. Los porches computarán al 100% de su superficie.
- La altura máxima total de la edificación será de seis (6) metros al alero y ocho (8) metros a la cumbrera y se desarrollará con un máximo de dos plantas, incluida el bajo cubierta, si lo hubiese.
- 3. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a diez (10) metros.
- 4. Excepto en el suelo rústico de protección ordinaria, la explotación deberá tener una superficie no inferior a siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados, bien en una parcela o vinculando varias, computándose a estos efectos la totalidad de la finca, incluso las partes de la misma que estuviesen afectadas por alguna servidumbre de tipo sectorial.
- 5. La vivienda familiar en suelo rústico de protección ordinaria se regirá por lo establecido en el artículo 1.39.
- 6. Se permite el desarrollo de actividades artesanas en el edificio destinado a vivienda familiar, o en un anexo a la misma, siempre que sean compatibles con el uso residencial.
- Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas les fueran de aplicación de carácter municipal o supramunicipal, en concreto no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva.
- 8. Las actividades de turismo rural se regirán por las normas sectoriales y cumplirán los parámetros establecidos para la vivienda familiar vinculada a explotaciones

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



agrarias.

#### Artículo 135. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

Se estará a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Litoral, en la Ley 2/2001 de Cantabria y en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico del ayuntamiento de Ribamontán al Mar.

#### Artículo 136. Condiciones estéticas

- Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Se aplicará lo previsto en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento.
- 2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados. En este caso se deberá proceder a la revegetación del lugar mediante siembra de hierba y/o especies arbóreas arbustivas autóctonas.
- 3. Las fachadas deberán quedar completamente acabadas mediante revoco o enfoscado y pintura de tonos blancos y ocres, o bien mediante sillería o mampostería. Se prohíbe expresamente la plaqueta cerámica. En las naves agrícolas se admite la ejecución de fachadas utilizando bloque de hormigón en tonos ocres o grises.
- En las cubiertas de las edificaciones de uso residencial deberá adoptarse el tejado con pendiente no superior a veintiocho grados (28°) y terminación mediante teja cerámica en tonos rojos no brillantes.
  - En las cubiertas de las edificaciones de uso no residencial deberá adoptarse el tejado con pendiente no superior a treinta grados (30°) y terminación mediante materiales de tonos rojos no brillantes o tierras.
- 5. Los cerramientos de las parcelas se incluirán en el proyecto y estarán ejecutados antes de obtener la licencia de ocupación. Serán preferentemente vegetales. El cierre podrá disponerse con muros de mampostería vista o bloque prefabricado, de tonos ocres de altura no superior a un (1) metro, completado en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos (2,00) metros.
- 6. La superficie de los porches que se construyan sumará como superficie construida.

### Artículo 137. Situaciones de fuera de ordenación en Suelo Rústico

- Se regirán por lo indicado en el art. 156 de las presentes Normas, con las siguientes matizaciones:
  - El uso vivienda, cuando exista con anterioridad a la aprobación de este Plan
     General y tenga carácter de residencia habitual, se considera compatible

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



con cualquier categoría de suelo rústico, excepto en la forestal, pudiéndose realizar en dichos edificios todo tipo de obras de conservación, consolidación y rehabilitación, siempre que no se incremente el volumen actual del edificio.

 Las edificaciones fuera de ordenanza podrán agotar la edificabilidad asignada por el Plan General, siempre que se encuentren incluidas en el Catálogo de Edificaciones en suelo rústico y no supere el 20% de la superficie edificada prexistente.

Este incremento de superficie edificada se ejecutará de alguna de las siguientes maneras:

- a) Mediante un cuerpo adosado al edificio existente, que cumpla las condiciones aplicables a las nuevas construcciones permitidas en la categoría de Suelo Rústico en la que se encuentre la parcela.
- b) Mediante la construcción total o parcial de una segunda planta, sobre el edificio existente, la cual no podrá superar en planta la proyección ortogonal del contorno de aquel. En todo caso, la nueva construcción deberá cumplir las condiciones referentes a número de plantas, altura máxima al alero y a la cumbrera, así como retranqueos a linderos.

La parte de edificio que incumpla la ordenanza podrá permanecer en su estado originario.

2. En el suelo rústico de protección ordinaria se permite el cambio de uso de la edificación existente.

### Artículo 137.bis. Planes Especiales en Suelo Rústico.

- El Ayuntamiento podrá promover cuando considere oportuno uno más Planes Especiales del Suelo Rústico en los términos de la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- 2. De acuerdo con la Memoria Ambiental, será de obligado cumplimiento la tramitación de la evaluación ambiental del Plan Especial de Suelo Rústico.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



### CAPITULO 3. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS DISTINTAS ÁREAS DE SUELO RÚSTICO

### Artículo 138. Regulación de usos y edificaciones

Son usos y edificaciones característicos, compatibles y prohibidos en cada categoría de suelo los que se especifican en las tablas adjuntas.

| USO   | SRU-<br>PO | SRU-<br>EPR | SRU -<br>EPP | SRU-<br>EPE | SRU-<br>EPF | SRU-EPA | SRU-<br>EPCF | SRU-<br>EPAR | SRU-<br>EPC |
|---|------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|--------------|--------------|-------------|
| Agricultura a la intemperie   |            |             |              |             |             |         |              |              | (1)         |
| Agricultura de invernadero  |            |             |              | NO          | NO          |         | NO           | NO           | (1)         |
| Ganadería intensiva (2)   |            |             |              | NO          | NO          |         |              | NO           | (1)         |
| Ganadería extensiva   |            |             |              |             |             |         |              |              | (1)         |
| Caza  |            |             |              |             |             |         |              |              | (1)         |
| Acuicultura / Piscicultura  |            |             |              | □(3)        |             |         | NO           | NO           | (1)         |
| Explotación maderera  |            |             |              | NO          |             |         | NO           |              | (1)         |
| Defensa y mantenimiento del medio natural                           |            |             |              |             |             |         |              |              | (1)         |
| Actividades culturales y deportivas al aire libre                   |            |             |              |             |             |         |              |              | (1)         |
| Actividades de ocio al aire libre                                   |            |             |              |             |             |         |              |              | (1)         |
| Acampada  |            | NO          | NO           | NO          | NO          | NO      | NO           | NO           | (1)         |
| Vertido de residuos sólidos inertes                                 |            | NO          | NO           | NO          | NO          | NO      | NO           | NO           | (1)         |
| Mantenimiento de servicios públicos e infraestructuras              |            |             |              | NO          |             |         | NO           |              | (1)         |
| Usos declarados de utilidad pública o interés social e industriales |            |             |              | NO          |             |         | NO           |              | (1)         |
| Uso residencial en Vivienda familiar                                |            |             |              |             |             |         | NO           |              | (1)         |
| Instalaciones al servicio de las carreteras                         |            |             |              | NO          |             |         | NO           |              | (1)         |
| Actividades extractivas   |            | NO          |              | NO          |             | NO      | NO           | NO           | (1)         |
| Actividades artesanales y actividades de ocio y turismo rural       |            |             |              |             |             |         | NO           |              | (1)         |

| ПП | Uso característico | □ Uso autorizable | NO Uso prohibido |
|----|--------------------|-------------------|------------------|

Será autorizable si lo permite la Categoría de protección Litoral del POL

La ampliación de estabulaciones existentes está permitido previa Autorización Administrativa

No podrán llevar edificaciones

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



| Edificaciones   | SRU-<br>PO | SRU-<br>EPR | SRU -<br>EPP | SRU-<br>EPE | SRU-<br>EPF | SRU-EPA | SRU-<br>EPCF | SRU-<br>EPAR | SRU-<br>EPC |
|---|------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|--------------|--------------|-------------|
| Estabulaciones ganaderas existentes   |            |             |              |             |             |         | □(**)        |              | (1)         |
| Nuevas estabulaciones ganaderas   |            |             |              | NO          |             |         | NO           | NO           | (1)         |
| Mantenimiento de servicios<br>públicos e infraestructuras<br>existente                                |            |             |              |             |             |         |              |              | (1)         |
| Mantenimiento de servicios públicos e infraestructuras nueva  |            |             |              |             |             |         |              |              | (1)         |
| Edificaciones de Usos declarados<br>de utilidad pública o interés social<br>e industriales existentes |            |             |              |             |             |         |              |              | (1)         |
| Nuevas Edificaciones de Usos<br>declarados de utilidad pública o<br>interés social                    |            |             |              |             |             |         | NO           | NO           | (1)         |
| Vivienda familiar en edificación existente  |            |             |              |             | □ (4)       | □ (3)   | NO           |              | (1)         |
| Vivienda familiar en nueva<br>edificación   |            | NO          | NO           | NO          | □ (4)       | □(3)    | NO           | NO           | (1)         |
| Instalaciones existentes al servicio de las carreteras  |            |             |              |             |             |         |              |              | (1)         |
| Nuevas instalaciones al servicio de las carreteras  |            |             |              | NO          |             |         | NO           | NO           | (1)         |
| Actividades artesanales y<br>actividades de ocio y turismo rural<br>en edificaciones existentes       |            |             |              |             |             |         |              |              | (1)         |
| Nuevas Edificaciones vinculadas a<br>Actividades artesanales y<br>actividades de ocio y turismo rural |            | NO          | NO           | NO          | NO          | NO      | NO           | NO           | (1)         |

| Uso característico | □ Uso autorizable | NO Uso prohibido |
|--------------------|-------------------|------------------|

| (1)      | Será autorizable si lo permite la Categoría de protección Litoral del POL. Los ámbitos              |
|----------|---|
|          | pertenecientes al LIC Dunas del Puntal y Estuario del Miera y el LIC Costa Central y Ria de Ajo que |
|          | serán excluidos del POL se regirán por el Plan Marco de Gestión.                                    |
| (2)      | La ampliación de estabulaciones existentes está permitido previa Autorización Administrativa        |
| (3)      | Vivienda vinculada a actividad agrícola, ganadera y otras análogas (art.112.2.a -Ley 2/2001)        |
| (4)      | Vivienda vinculada a actividad forestal (art.112.2.a -Ley 2/2001))                                  |
| SRU-PO   | Suelo Rústico de Protección Ordinaria   |
| SRU-EP-R | Suelo Rústico de Especial Protección de Riesgos   |
| SRU-EP-P | Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística   |
| SRU-EPE  | Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica  |
| SRU-EP-F | Suelo Rústico de Especial Protección Forestal   |
| SRU-EPA  | Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria   |
| SRU-EPCF | Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos  |
|          |   |

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Suelo Rústico de Especial Protección Arqueológica

Suelo Rústico de Especial Protección Costera

SRU-EPCF SRU-EPAR

SRU-EPC

CVE-2021-1486







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



# CAPITULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN EL SUELO RUSTICO DE PROTECCION ORDINARIA DE LAS DISTINTAS ÁREAS EN LAS QUE ES APLICABLE LA DISPOSICION TRANSITORIA NOVENA DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2001

#### Artículo 139. Regulación

- La edificación se regulará de acuerdo a lo establecido en Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- 2. Hasta la aprobación del Plan Especial a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley, en sus apartados 1 y 2, se podrá autorizar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los ámbitos y con las reglas que se establecen en los apartados siguientes.
- 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.
- 4. Además de las condiciones estéticas generales para el suelo rústico, las condiciones para el desarrollo de edificaciones serán las siguientes:
  - Usos permitidos: viviendas unifamiliares aisladas, así como instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural.
  - Parcela mínima: 2.000 m2
  - Superficie edificable 0,15 m2/m2
  - El coeficiente de ocupación de la parcela no podrá superar el 10%.
  - Se construirán con trazado en planta rectangular.
  - Altura máxima: dos plantas, con seis metros a la cornisa y ocho metros a la cumbrera.
  - La cubierta se resolverá a dos o cuatro aguas con una pendiente inferior a 28 grados y terminación mediante teja cerámica en tonos rojos no brillantes.
  - Las edificaciones se retranquearán cinco (5) metros a cualquiera de sus linderos y diez (10) metros al eje de la vía por la que se acceda a la parcela.
  - El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado, será de tres metros.
  - Las fachadas se acabarán en enfoscados con mortero en colores, grises, blancos y ocres, o bien, con piedra del lugar.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- En las edificaciones residenciales, los cierres se podrán ejecutar de acuerdo con lo fijado para los barrios tradicionales, en el presente PGOU.
- Se prohíben los elementos brillantes en fachada.
- Siempre que sea posible la conexión a las infraestructuras será soterrada.
- Se deberá preservar el arbolado existente en la parcela, utilizando vegetación autóctona en los cerramientos.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística





# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### TITULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

#### CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Artículo 140. Definición.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que de acuerdo con el presente Plan General no tienen la consideración de suelo urbano o rústico.

### Artículo 141. Categorías y delimitación.

- En función de las condiciones urbanísticas de los terrenos, la optimización de las infraestructuras y otros sistemas generales existentes y previstos, los criterios de crecimiento y desarrollo urbanos, las previsiones de inversiones públicas y privadas y demás consideraciones sobre el modelo de utilización del territorio municipal, el Plan General establece una única categoría del suelo urbanizable:
  - Suelo Urbanizable Delimitado
- 2. Forman el suelo urbanizable delimitado aquellos terrenos que el Plan General sectoriza al objeto de establecer las condiciones concretas para su desarrollo. Aparecen en los planos de Clasificación del Suelo a escala 1: 10.000 y, con mayor detalle en los planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación, a escala 1:2.000, identificados con el código SUD.
- 3. El PGOU no incluye ningún terreno como suelo urbanizable residual.

#### Artículo 142. Aprovechamiento medio.

 El aprovechamiento medio de cada sector de suelo urbanizable tiene la siguiente expresión:

$$A.M. = \frac{S_{neta} \times e}{S_{total}}$$

, siendo:

**S**neta la superficie del sector, excluidos sistemas generales y aquellas otras superficies a las que se refiere este epígrafe y, en su caso, la ficha de condiciones de desarrollo del mismo;

**e** la superficie edificable expresada en metros cuadrados edificables del uso característico por metro cuadrado de superficie de suelo;

**S**total la suma de todos los terrenos, incluidos sistemas generales y zonas de servidumbre, incorporados a efectos de gestión al sector considerado.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

#### Artículo 143. Definición del suelo urbanizable delimitado.

- Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable que el planeamiento delimita expresamente por considerarlos de urbanización preferente para garantizar un desarrollo urbano racional.
- Las áreas concretas delimitadas aparecen en los planos de Clasificación del suelo y de Calificación y regulación de la edificación. Las condiciones particulares de desarrollo de cada uno de los sectores delimitados se expresan al final de este Capítulo.
- El aprovechamiento que se atribuye a cada sector es el que figura en la ficha de desarrollo correspondiente. En la edificabilidad está comprendida la totalidad de superficie edificable susceptible de aprovechamiento lucrativo.

#### Artículo 144. Derechos y obligaciones de los propietarios

- En tanto en cuanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además de a lo contemplado por el artículo 18 de la Ley del Suelo, habrá de tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:
  - a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General que estuviesen legalmente autorizados hasta ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado b) siguiente.
  - b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el número 1 del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título V de las presentes normas. No se autoriza la construcción de viviendas.
  - c) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales que los desarrollen, debiendo sujetarse las rústicas que se pretendan, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.
- Una vez aprobado con carácter definitivo el Plan Parcial del sector delimitado, los propietarios atenderán de forma preferente a los siguientes deberes:
  - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración, todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
  - Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al quince por ciento (15%) del aprovechamiento lucrativo del sector, el cual de acuerdo con los artículos 100 y 106 de la Ley de Cantabria 2/2001 será libre de cargas, incluida la de costear la urbanización. A este respecto se considerará como aprovechamiento lucrativo del sector el que realmente permita materializar el Plan Parcial que lo desarrolle.
- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- f) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
- g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

#### Artículo 145. Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad funcional de las implantaciones tradicionales.
- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d) El nuevo tejido urbano contará con un sistema de áreas estacionales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales, y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y completo de actividades al aire libre.
- e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- Se proyectarán el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- h) Los centros escolares se integrarán preferentemente de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar, incluida la residente en el suelo urbano actual, sea lo más reducida posible debiéndose garantizar un buen acceso a las mismas tanto desde la red Viaria como, especialmente, desde la red peatonal.
- i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del planeamiento.
- j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.
- El sistema de espacios públicos se adaptará al terreno en su estado natural procurando evitar movimientos de tierras que puedan desfigurar su carácter.
- m) Las aguas pluviales se recogerán en aljibes en el interior del sector y se reutilizarán para el riego y limpieza viaria.
- ñ) Se estará a lo dispuesto en el artículo 103 de la presente normativa urbanística

### Artículo 146. Condiciones de uso y de la edificación

- Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las fichas de los distintos sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en el título noveno de las presentes Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Octavo de las presentes Normas Urbanísticas.
- Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías de edificación más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente.
- 4. Las tipologías básicas de la edificación a utilizar en la ordenación de los sectores residenciales son las de edificación abierta y edificación unifamiliar.
- 5. Cuando las viviendas se resuelvan en la tipología de edificación abierta y las mismas sean susceptibles de poder acogerse a algún régimen de protección pública, la edificación podrá resolverse en cuatro plantas (baja +3), siempre que el

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Ayuntamiento lo autorice expresamente y se recoja en la correspondiente Ordenanza del Plan Parcial. En caso contrario se resolverá en tres plantas (baja + 2).

6. En los subámbitos SUDR1.2 y SUDR 3.2 se mantendrán los usos existentes, con independencia de su obtención e incorporación a los sistemas generales de espacios libres, hasta que se desarrolle la Actuación Ambiental Estratégica Ría de Cubas, sin que ello impida la posibilidad del desarrollo a posteriori, de la AlE Ambiental con un Plan Especial o con un PSIR, cuyas determinaciones se impondrían en todo caso al planeamiento urbanístico.

#### Artículo 147. Fichas de desarrollo de los sectores urbanizables delimitados

- 1. Todos los instrumentos de desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbanizable delimitado deberán incluir un Análisis Paisajístico y un estudio de Integración Paisajística con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el previsible impacto visual. El estudio recogerá una valoración de los aspectos asociados a la situación, masa, altura de los edificios y elementos de urbanización, colores, muros, cierres (incluidos los vegetales) o la instalación de otros elementos con el fin de mantener una armonía del paisaje natural, rural o urbano, según los entornos, y de colaborar con el mantenimiento de las perspectivas de los mismos. Dicho Estudio deberá incorporar una simulación paisajística o fotomontaje de dicha ordenación. Para la realización del mismo se utilizarán las escalas adecuadas para la mejor comprensión de sus contenidos. Este Estudio de Integración Paisajística deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas de los correspondientes instrumentos.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial queda condicionada a la disponibilidad de energía eléctrica y del recurso agua, demostrada mediante el correspondiente escrito de las compañías suministradoras que garantice tal suministro.
- 3. La aprobación definitiva del Plan Parcial queda condicionada a la existencia de depuración de las aguas residuales demostrada mediante el correspondiente escrito de la administración que garantice tal servicio. Se denegará la autorización para la ejecución de los sectores de Suelo Urbanizable en todos aquellos casos en que la infraestructura de saneamiento existente no tenga capacidad suficiente para satisfacer la nueva demanda generada, en tanto no sean salvadas dichas limitaciones.
- Todos los sectores urbanizables previstos se incorporarán al sistema general de saneamiento que culmina en la EDAR de Suesa.
- 5. El Plan Parcial que vaya a ser aprobado deberá incorporar la obligación de separación de las aguas blancas y de manantiales de las de la red de alcantarillado y su conducción a cauces naturales de agua (red separativa).
- 6. Los tramos nuevos de las redes de infraestructuras necesarios para conectarse con las redes existentes correrán a cargo de los promotores de cada sector.
- 7. Los sectores de Suelo Urbanizable Delimitados SUDR 1, SUDR2 y SUDR4 se desarrollarán de forma secuencial a partir de ámbitos de suelo urbano colindantes ya desarrollados.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 434 boc.cantabria.es 295/693







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Para la ordenación interna de los sectores de desarrollo de los suelos urbanizables, se incorporarán, dentro de las ordenanzas de los planes parciales, las medidas particulares contempladas en las determinaciones de la Memoria Ambiental del PGOU.
- Con respecto a la zona de influencia de 500 m, en todos los sectores afectados por la misma, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 202

CVE-2021-1486





Aprovechamiento Medio

Aprovechamiento Patrimonializable Aprovechamiento Municipal TOTAL



# BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA

# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

| 1. DETERMINACIONI  | ES GENEDAI ES   |  |   |                                      |  |
|--|---|--|---|--------------------------------------|--|
| CLASE DE SUELO   | LO GLINLINALLO  |  |   |                                      | URBANIZABLE DELIMITAI  |
| UPERFICIE DEL SECTO  | R*  |  |   |                                      | 57.663,00  |
| ONAS   |   |  | SUD-C 1.1 SUD-C 1.2   |                                      |  |
|  |   |  | 35.253,00 m2 22.410,00 m2   | _                                    |  |
| ISTEMAS GENERALES A  |   |  | ata - d   | ٤                                    | SUDC 1.2 (SG-2.31.2) y SGV-  |
| I SGV 1.1 constituye un S  |   | iado ai secioi des   | tinado a equipamiento deportivo.  |                                      |  |
| uperficie sistemas genera  |   |  |   |                                      | 23.560,00  |
| ISO GLOBAL   |   |  |   |                                      | Produc   |
| Incluido, en su caso, siste  | ema general asociado  |  |   |                                      | Troduc   |
| il Plan Parcial deberá incl<br>as medidas correctoras op   | luir un estudio específico o  |  | se garanticen los niveles de ruido permi  | tidos mediante e                     | el establecimiento, en su caso   |
| Jsos caracteristico  | LO I OITOIOITALLO:  |  |   |                                      | Comerc   |
| RÉGIMEN DE USOS  | Permitidos  | Índice   | Tolerados   | Índice                               | Prohibidos   |
|  | Industria Categoria I   | 0,1  | Vivienda vinculada a la actividad   |                                      | Residencial autónomo   |
|  | Dotacional<br>Dotacional  |  |   |                                      | Comercio alimentario   |
| SISTEMAS LOCALES MÍN   |   |  |   |                                      | Comercio alimentario   |
| spacios libres: 3.300 m²   |   |  |   |                                      |  |
| quipamientos: 1.500,00 m   | l <sup>2</sup>  |  |   |                                      |  |
|  | m² construidos de cualqui   | er uso.  |   |                                      |  |
|  | ES FORMALES. EDI  | FICABILIDAD  |   | _                                    |  |
| LINEACIONES Y RASAN'<br>LTURA DE LA EDIFICAC   |   |  | Se definirán gra  | áficamente, asod                     | ciadas al viario básico del Sec<br>B1.(10 m. ma  |
| 'ARCELACIÓN  | ION   |  |   |                                      | B1.(10 m. m  |
| ndice global de parcela n  | neta (porcentale máx.)  |  |   |                                      | 6  |
| arcela mínima. Frente mí   |   |  |   |                                      | 500,00   |
| 'iario sin aprovechamien   | to  |  |   |                                      | 1.765,00   |
|  | on de parcela (porcentaje   | máx.)  |   |                                      | 6  |
| DIFICABILIDAD  |   |  |   |                                      | 0.35 m2t/n   |
|  |   |  |   |                                      |  |
|  |   | eta (máx)  |   |                                      | .,   |
| Máxima Superficie edifica  | ible.   | eta (máx)  |   |                                      | .,   |
| Máxima Superficie edifica  | ible.   | eta (máx)  |   |                                      | .,   |
| Máxima Superficie edifica<br>CONDICIONES A LA ORD<br>-   | able.<br>ENACIÓN  | -  | n el sistema viario del entorno   |                                      | .,   |
| Máxima Superficie edifica<br>CONDICIONES A LA ORD<br>-   | able.<br>ENACIÓN  | -  | n el sistema viario del entorno   |                                      | .,   |
| Máxima Superficie edifica<br>CONDICIONES A LA ORDi<br>-<br>Sistema Viario. La estr<br>- carril bici.   | able.<br>ENACIÓN  | -  | n el sistema viario del entorno   |                                      | 11.318,30  |
| 7 "  | able.<br>ENACIÓN  | -  | n el sistema viario del entorno   |                                      | .,   |
| Máxima Superficie edifica<br>CONDICIONES A LA ORDI<br>- Sistema Viario. La estr<br>- carril bici.<br>CTRAS CONDICIONES<br>- Se establecerán por el   | able.<br>ENACIÓN<br>ructura viaria inferior del ár<br>I Plan Parcial, condiciones   | rea se integrará el  | cas específicas que regulen la composicio   | on y acabado ma                      | 11.318,30  |
| Máxima Superficie edifica<br>CONDICIONES A LA ORDI-<br>Sistema Viario. La estr<br>carril bici.<br>DTRAS CONDICIONES<br>Se establecerán por el<br>particular sus fachadas   | able. ENACIÓN ructura viaria inferior del át Plan Parcial, condiciones s ante el viario de borde er   | rea se integrará el<br>formales y estétic<br>n orden a asegura   | cas específicas que regulen la composicion<br>r la calidad del frente edificado.  |                                      | 11.318,30  |
| láxima Superficie edifica<br>ONDICIONES A LA ORDI<br>Sistema Viario. La estr<br>carril bici.<br>DTRAS CONDICIONES<br>Se establecerán por el<br>particular sus fachadas<br>Se definirá un frente de   | able. ENACIÓN ructura viaria inferior del ár Plan Parcial, condiciones s ante el viario de borde er e edificación continuo ante   | rea se integrará el<br>formales y estétic<br>n orden a asegura<br>e la CA-440 que no                                   | cas específicas que regulen la composicio<br>ir la calidad del frente edificado.<br>o constituya una barrera a vistas transver  |                                      | 11.318,30  |
| MÁXIMA SUperficie edifica<br>CONDICIONES A LA ORDI-<br>Sistema Viario. La estr<br>carril bici.<br>DTRAS CONDICIONES<br>Se establecerán por el<br>particular sus fachadas<br>Se definirá un frente de<br>I. DETERMINACIONI  | able. ENACIÓN ructura viaria inferior del ár l Plan Parcial, condiciones s ante el viario de borde er edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE   | rea se integrará el<br>formales y estétic<br>n orden a asegura<br>e la CA-440 que no                                   | cas específicas que regulen la composicio<br>ir la calidad del frente edificado.<br>o constituya una barrera a vistas transver  | sales.                               | 11.318,30  |
| láxima Superficie edifica ONDICIONES A LA ORDI Sistema Viario. La estr carril bici. DTRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de DETERMINACIONI ISTEMA DE ACTUACIÓN  | able. ENACIÓN ructura viaria inferior del ár l Plan Parcial, condiciones s ante el viario de borde er edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE   | rea se integrará el<br>formales y estétic<br>n orden a asegura<br>e la CA-440 que no                                   | cas específicas que regulen la composicio<br>ir la calidad del frente edificado.<br>o constituya una barrera a vistas transver  | sales.                               | 11.318,30 sterial de las construcciones y  |
| láxima Superficie edifica ONDICIONES A LA ORDI Sistema Viario. La estr carril bici. DTRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de DETERMINACIONI ISTEMA DE ACTUACIÓN LAZOS  | able. ENACIÓN ructura viaria inferior del ár l Plan Parcial, condiciones s ante el viario de borde er edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE   | rea se integrará el<br>formales y estétic<br>n orden a asegura<br>e la CA-440 que no                                   | cas específicas que regulen la composicio<br>r la calidad del frente edificado.<br>o constituya una barrera a vistas transven<br>SARROLLO.  | sales.                               | 11.318,30 aterial de las construcciones y MPENSACIÓN / COOPERACI Primer Cuatrie  |
| láxima Superficie edifica ONDICIONES A LA ORDI Sistema Viario. La estr carril bici. DTRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de LOETERMINACIONI ISTEMA DE ACTUACIÓN LAZOS NSTRUMENTOS   | ente.  Plan Parcial, condiciones ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE   | rea se integrará ei<br>formales y estétic<br>n orden a asegura<br>la CA-440 que n<br>ESTION Y DES                      | cas específicas que regulen la composicion la calidad del frente edificado.  Do constituya una barrera a vistas transveri SARROLLO.  P. Parcial, P. C   | sales.<br>COI<br>Compensación c      | aterial de las construcciones y  MPENSACIÓN / COOPERACI  Primer Cuatrie  Reparcelación, P. Urbanizaci  |
| láxima Superficie edifica ONDICIONES A LA ORDI Sistema Viario. La estr carril bici. ITRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de DETERMINACIONI ISTEMA DE ACTUACIÓN LAZOS ISTRUMENTOS I desarrollo del sector esta   | ente en condicionado a que, de condicionado a que | rea se integrará el formales y estétic n orden a asegura la CA-440 que nc ESTION Y DES                                 | cas específicas que regulen la composicio<br>r la calidad del frente edificado.<br>o constituya una barrera a vistas transven<br>SARROLLO.  | sales.<br>COI<br>Compensación c      | aterial de las construcciones y  MPENSACIÓN / COOPERACI  Primer Cuatrie  Reparcelación, P. Urbanizaci  |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORDI Sistema Viario. La estr carril bici. DTRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de L DETERMINACIONI ISTEMA DE ACTUACIÓN LAZOS Id desarrollo del sector esta laneamiento en el Bº Los I  | able. ENACIÓN ructura viaria inferior del ár l Plan Parcial, condiciones s ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE l ará condicionado a que, de  | rea se integrará el formales y estétic n orden a asegura la CA-440 que nc ESTION Y DES a modo previo o si ASCAN        | cas específicas que regulen la composicion la calidad del frente edificado.  Do constituya una barrera a vistas transveri SARROLLO.  P. Parcial, P. C   | sales.<br>COI<br>Compensación c      | aterial de las construcciones y  MPENSACIÓN / COOPERACI  Primer Cuatrie  Reparcelación, P. Urbanizaci  |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORDI  Sistema Viario. La estr carril bici. CTRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de DETERMINACIONI SISTEMA DE ACTUACIÓN LAZOS NSTRUMENTOS El desarrollo del sector esta Saneamiento en el Bº Los 16 DAPROVECHAMIEN  | able. ENACIÓN ructura viaria inferior del ár l Plan Parcial, condiciones s ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE l ará condicionado a que, de habares, incluida en el PG.  | rea se integrará el formales y estétic n orden a asegura la CA-440 que nc ESTION Y DES a modo previo o si ASCAN        | cas específicas que regulen la composicion la calidad del frente edificado.  Do constituya una barrera a vistas transveri SARROLLO.  P. Parcial, P. C   | sales.<br>COI<br>Compensación c      | aterial de las construcciones y  MPENSACIÓN / COOPERACI  Primer Cuatrie  Reparcelación, P. Urbanizaci  |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORDI  Sistema Viario. La estr carril bici.  DTRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas se definirá un frente de L DETERMINACIONI SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS NSTRUMENTOS El desarrollo del sector esta saneamiento en el Bº Los la CAPROVECHAMIEN 85% del Aprovechamien  | able. ENACIÓN ructura viaria inferior del án l Plan Parcial, condiciones se ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE l ará condicionado a que, de habares, incluida en el PG. ITO PATRIMONIALIZ ento Medio del Sector.  | formales y estétic<br>n orden a asegura<br>la CA-440 que n<br>ESTION Y DES<br>e modo previo o si<br>ASCAN<br>ZABLE.    | cas específicas que regulen la composicion la calidad del frente edificado.  Do constituya una barrera a vistas transveri SARROLLO.  P. Parcial, P. C   | sales.<br>COI<br>Compensación c      | aterial de las construcciones y  MPENSACIÓN / COOPERACI  Primer Cuatrie  Reparcelación, P. Urbanizaci  |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORD.  Sistema Viario. La estr carril bici. DTRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de L DETERMINACIONI SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS NSTRUMENTOS El desarrollo del sector esta Saneamiento en el Bº Los i APROVECHAMIEN 85% del Aprovechamie El 15% restante corres   | Plan Parcial, condiciones sante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE la ará condicionado a que, de habares, incluida en el PG. ITO PATRIMONIALIZ ento Medio del Sector. ponderá al Ayuntamiento es en Acción de la Sector.   | formales y estétic<br>n orden a asegura<br>la CA-440 que n<br>ESTION Y DES<br>e modo previo o si<br>ASCAN<br>ZABLE.    | cas específicas que regulen la composicion la calidad del frente edificado.  Do constituya una barrera a vistas transveri SARROLLO.  P. Parcial, P. C   | sales.<br>COI<br>Compensación c      | aterial de las construcciones y  MPENSACIÓN / COOPERACI  Primer Cuatrie  Reparcelación, P. Urbanizaci  |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORDI  Sistema Viario. La estr carril bici. TRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de DETERMINACIONI SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS NSTRUMENTOS El desarrollo del sector esta Saneamiento en el Bº Los I S. APROVECHAMIEN 85% del Aprovechamies El 15% restante corres S. APROVECHAMIEN   | able. ENACIÓN ructura viaria inferior del ár l Plan Parcial, condiciones s ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE l ará condicionado a que, de habares, incluida en el PG. ITO PATRIMONIALIZ ento Medio del Sector. SON ENDON ENTO MEDIO.   | formales y estétic<br>n orden a asegura<br>la CA-440 que n<br>ESTION Y DES<br>e modo previo o si<br>ASCAN<br>ZABLE.    | cas específicas que regulen la composicion la calidad del frente edificado.  Do constituya una barrera a vistas transveri SARROLLO.  P. Parcial, P. C   | sales.<br>COI<br>Compensación c      | aterial de las construcciones y  MPENSACIÓN / COOPERACI  Primer Cuatrie  Reparcelación, P. Urbanizaci  |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORDI- Sistema Viario. La estr carril bici. DTRAS CONDICIONES Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de DETERMINACIONI SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS SI desarrollo del sector esta caneamiento en el Bº Los la SAPROVECHAMIEN 85% del Aprovechamie El 15% restante corres B. APROVECHAMIEN B. APROVECHAMIEN  | IPLANCIÓN  Plan Parcial, condiciones se ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE  Tará condicionado a que, de habares, incluida en el PG.  TO PATRIMONIALIZ ento Medio del Sector. ponderá al Ayuntamiento in TO MEDIO.  Pedio en PGOU  | formales y estétic<br>n orden a asegura<br>la CA-440 que n<br>ESTION Y DES<br>e modo previo o si<br>ASCAN<br>ZABLE.    | cas específicas que regulen la composicion la calidad del frente edificado.  Do constituya una barrera a vistas transveri SARROLLO.  P. Parcial, P. C   | sales.<br>COI<br>Compensación c      | 11.318,30   Interial de las construcciones y  INPENSACIÓN / COOPERACI  Primer Cuatrie  Reparcelación, P. Urbanizaci  ejecutada la obra de  |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORDI  Sistema Viario. La estr carril bici. TRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de  DETERMINACIONI SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS NSTRUMENTOS El desarrollo del sector estr Saneamiento en el Bº Los le S. APROVECHAMIEN 85% del Aprovechamie El 15% restante corres S. APROVECHAMIEN OCEFICIENTES DE HOMO ndustrial   | IPLANCIÓN  Plan Parcial, condiciones se ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE  Tará condicionado a que, de habares, incluida en el PG.  TO PATRIMONIALIZ ento Medio del Sector. ponderá al Ayuntamiento in TO MEDIO.  Pedio en PGOU  | formales y estétic<br>n orden a asegura<br>la CA-440 que n<br>ESTION Y DES<br>e modo previo o si<br>ASCAN<br>ZABLE.    | cas específicas que regulen la composicion la calidad del frente edificado.  Do constituya una barrera a vistas transveri SARROLLO.  P. Parcial, P. C   | sales.<br>COI<br>Compensación c      | aterial de las construcciones y  MPENSACIÓN / COOPERACI Primer Cuatrie Reparcelación, P. Urbanizaci ejecutada la obra de  0,289548   |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORDI  Sistema Viario. La estr carril bici. DTRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de DETERMINACIONI BISTEMA DE ACTUACIÓN LAZOS NSTRUMENTOS El desarrollo del sector esta caneamiento en el Bº Los lo APROVECHAMIEN 85% del Aprovechamie El 15% restante corres DAPROVECHAMIEN PLOVECHAMIEN PLOVECH | IPLANCIÓN  Plan Parcial, condiciones se ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE  Tará condicionado a que, de habares, incluida en el PG.  TO PATRIMONIALIZ ento Medio del Sector. ponderá al Ayuntamiento in TO MEDIO.  Pedio en PGOU  | formales y estétic<br>n orden a asegura<br>la CA-440 que n<br>ESTION Y DES<br>e modo previo o si<br>ASCAN<br>ZABLE.    | cas específicas que regulen la composicion la calidad del frente edificado.  Do constituya una barrera a vistas transveri SARROLLO.  P. Parcial, P. C   | sales.<br>COI<br>Compensación c      | aterial de las construcciones y MPENSACIÓN / COOPERACI Primer Cuatrie Reparcelación, P. Urbanizaci ejecutada la obra de  0,289548  |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORD.  Sistema Viario. La estr carril bici. DTRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de LOETERMINACION DETERMINACION DETERMINACION ESTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS NSTRUMENTOS El desarrollo del sector esta ianeamiento en el 8º Los El desarrollo del sector esta ianeamiento en el 8º Los El S. APROVECHAMIEN 85% del Aprovechamie El 15% restante corres S. APROVECHAMIEN DESENTACIONES DE HOMO CONTRES DE HOMO CONTRE | IPLANCIÓN  Plan Parcial, condiciones se ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE  Tará condicionado a que, de habares, incluida en el PG.  TO PATRIMONIALIZ ento Medio del Sector. ponderá al Ayuntamiento in TO MEDIO.  Pedio en PGOU  | formales y estétic<br>n orden a asegura<br>la CA-440 que n<br>ESTION Y DES<br>e modo previo o si<br>ASCAN<br>ZABLE.    | cas específicas que regulen la composicion la calidad del frente edificado.  Do constituya una barrera a vistas transveri SARROLLO.  P. Parcial, P. C   | sales.<br>COI<br>Compensación c      | aterial de las construcciones y  MPENSACIÓN / COOPERACI Primer Cuatrie Reparcelación, P. Urbanizaci ejecutada la obra de  0,289548   |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORDI  Sistema Viario. La estr carril bici. TRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de  DETERMINACIONI SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS NSTRUMENTOS El desarrollo del sector esta Saneamiento en el 8º Los le S. APROVECHAMIEN 85% del Aprovechamie El 15% restante corres S. APROVECHAMIEN OCEFICIENTES DE HOMO COEFICIENTES CO | IPLANCIÓN  Plan Parcial, condiciones se ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE  Tará condicionado a que, de habares, incluida en el PG.  TO PATRIMONIALIZ ento Medio del Sector. ponderá al Ayuntamiento in TO MEDIO.  Pedio en PGOU  | formales y estétic<br>n orden a asegura<br>la CA-440 que n<br>ESTION Y DES<br>e modo previo o si<br>ASCAN<br>ZABLE.    | cas específicas que regulen la composicion la calidad del frente edificado.  Do constituya una barrera a vistas transveri SARROLLO.  P. Parcial, P. C   | sales.<br>COI<br>Compensación c      | aterial de las construcciones y  MPENSACIÓN / COOPERACI Primer Cuatrie Reparcelación, P. Urbanizaci ejecutada la obra de  0,289548   |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORDI- Sistema Viario. La estr carril bici. CTRAS CONDICIONES Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de L DETERMINACIONI SISTEMA DE ACTUACIÓN LAZOS NSTRUMENTOS El desarrollo del sector este Saneamiento en el Bº Los I SAPROVECHAMIEN 85% del Aprovechamie El 15% restante corres DE LAZOS APROVECHAMIEN SUPERIONE DE HOMO CONTROLLENTES DE HOMO CONTROL | able. ENACIÓN ructura viaria inferior del ár l Plan Parcial, condiciones se ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE l ará condicionado a que, de habares, incluida en el PG. ITO PATRIMONIALIZ anto Medio del Sector. Poponderá al Ayuntamiento in to MEDIO. edio en PGOU DGENEIZACIÓN   | formales y estétic<br>n orden a asegura<br>la CA-440 que n<br>ESTION Y DES<br>e modo previo o si<br>ASCAN<br>ZABLE.    | cas específicas que regulen la composicion la calidad del frente edificado.  Do constituya una barrera a vistas transveri SARROLLO.  P. Parcial, P. C   | sales.<br>COI<br>Compensación c      | aterial de las construcciones y  MPENSACIÓN / COOPERACI Primer Cuatrie Reparcelación, P. Urbanizaci ejecutada la obra de  0,289548   |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORD.  Sistema Viario. La estr carril bici. DTRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de J. DETERMINACION ESTEMA DE ACTUACIÓN LAZOS NSTRUMENTOS El desarrollo del sector esta aneamiento en el 8º Los 16 APROVECHAMIEN 85% del Aprovechamie El 15% restante corres S. APROVECHAMIEN IDOCECHAMIEN PROVECHAMIEN DISTORIO EL 15% restante corres S. APROVECHAMIEN DISTORIO EL 15% restante corres S. APROVECHAMIEN DISTORIO EL 15% restante corres CAPROVECHAMIEN DISTORI | able. ENACIÓN ructura viaria inferior del án ructura viaria inferior del án I Plan Parcial, condiciones s ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE I ará condicionado a que, de habares, incluida en el PG. ITO PATRIMONIALIZ ento Medio del Sector. pponderá al Ayuntamiento i ITO MEDIO. edio en PGOU DGENEIZACIÓN  | formales y estétic<br>n orden a asegura<br>la CA-440 que n<br>ESTION Y DES<br>e modo previo o si<br>ASCAN<br>ZABLE.    | cas específicas que regulen la composicion la calidad del frente edificado.  Do constituya una barrera a vistas transveri SARROLLO.  P. Parcial, P. C   | sales.<br>COI<br>Compensación c      | aterial de las construcciones y MPENSACIÓN / COOPERACI Primer Cuatrie Reparcelación, P. Urbanizac ejecutada la obra de  0,289548   |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORDI  Sistema Viario. La estr carril bici. DTRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de 4. DETERMINACIONI DISTEMA DE ACTUACIÓN DIAZOS NSTRUMENTOS DE desarrollo del sector esta Saneamiento en el Bº Los le Se des del Aprovechamie El 15% restante corres BAPROVECHAMIEN BAPROVECHAMIEN BAPROVECHAMIEN BAPROVECHAMIEN CONSTRUMENTOS CONSTRUM | able. ENACIÓN ructura viaria inferior del án ructura viaria inferior del án I Plan Parcial, condiciones s ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE I ará condicionado a que, de habares, incluida en el PG. ITO PATRIMONIALIZ ento Medio del Sector. pponderá al Ayuntamiento i ITO MEDIO. edio en PGOU DGENEIZACIÓN  | rea se integrará en formales y estétic norden a asegura la CA-440 que ne ESTION Y DES en modo previo o si ASCAN ZABLE. | cas específicas que regulen la composicio<br>r la calidad del frente edificado.<br>o constituya una barrera a vistas transver<br>SARROLLO.  P. Parcial, P. (  imultáneo a la urbanización total o parcial | COI<br>Compensación del sector, esté | MPENSACIÓN / COOPERACI<br>Primer Cuatrie<br>Reparcelación, P. Urbanizaci<br>ejecutada la obra de   |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORDI  Sistema Viario. La estr carril bici.  DTRAS CONDICIONES  Se establecerán por el particular sus fachadas se definirá un frente de L DETERMINACIONI SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS NSTRUMENTOS El desarrollo del sector esta saneamiento en el Bº Los la CAPROVECHAMIEN 85% del Aprovechamien  | able. ENACIÓN ructura viaria inferior del án ructura viaria inferior del án I Plan Parcial, condiciones s ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE I ará condicionado a que, de habares, incluida en el PG. ITO PATRIMONIALIZ ento Medio del Sector. pponderá al Ayuntamiento i ITO MEDIO. edio en PGOU DGENEIZACIÓN  | formales y estétic<br>n orden a asegura<br>la CA-440 que n<br>ESTION Y DES<br>e modo previo o si<br>ASCAN<br>ZABLE.    | cas específicas que regulen la composicion la calidad del frente edificado.  Do constituya una barrera a vistas transveri SARROLLO.  P. Parcial, P. C   | COI Compensación c del sector, esté  | 11.318,30 unit 11.318 |
| Máxima Superficie edifica CONDICIONES A LA ORDI- Sistema Viario. La estr carril bici. TRAS CONDICIONES Se establecerán por el particular sus fachadas Se definirá un frente de LETERMINACIONI SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS SE desarrollo del sector esta Saneamiento en el Bº Los la Se del Aprovechamie El 15% restante corres APROVECHAMIEN APROVECHAMIEN BODETICENTES DE HOMO CONTROLLE DE CALCULO SUPERFICIES DE CÁLCULO CONTROLLE DE CALCULO CONTROLLE DE CONTROLLE CONTROLL | able. ENACIÓN ructura viaria inferior del án ructura viaria inferior del án I Plan Parcial, condiciones s ante el viario de borde er e edificación continuo ante ES RELATIVAS A GE I ará condicionado a que, de habares, incluida en el PG. ITO PATRIMONIALIZ ento Medio del Sector. pponderá al Ayuntamiento i ITO MEDIO. edio en PGOU DGENEIZACIÓN  | formales y estétic n orden a asegura la CA-440 que ne ESTION Y DES a modo previo o si ASCAN ZABLE. urbanizado.         | cas específicas que regulen la composicio r la calidad del frente edificado. o constituya una barrera a vistas transversidado. P. Parcial, P. 0 imultáneo a la urbanización total o parcial               | COI<br>Compensación del sector, esté | MPENSACIÓN / COOPERACI<br>Primer Cuatrie<br>Reparcelación, P. Urbanizaci<br>ejecutada la obra de   |

Pág. 436 boc.cantabria.es 297/693

16.185 / 55.898 55.898 x 0,290 x 0,85 55.898 x 0,290 x 0,15 0,289548 m2 Utc 13.757,39 m2 Utc

2.427,78 m2 Utc 16.185,17 m2 Utc

Utc = Uso y Tipología característicos







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

### **SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTOR P-1**

SUD P-1

### 1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO SUPERFICIE DEL SECTOR\* SISTEMA GENERAL ADSCRITO

El SGV 11.2 constituye un Sistema General viario.

Superficie sistema general

USO GLOBAL

URBANIZABLE DELIMITADO 38.533,00 m2

SGV 11.2

4.079,00 m2 Productivo

60%

65%

# 2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

Industria Categoría I RÉGIMEN DE USOS Permitidos Índice Tolerados Índice Prohibidos 0,15 Naves escaparate Residencial autónomo Vivienda vinculada a la actividad Comercial 0,1

SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS Espacios libres: 3.500 m² Equipamientos: 1.500.00 m²

Aparcamientos: 1 plaza/50 m² construidos de cualquier uso.

# 3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

Dotacional

ALINEACIONES Y RASANTES Se definirán gráficamente, asociadas al viario básico del Sector ALTURA DE LA EDIFICACIÓN B1.(10 m. máx.) PARCELACIÓN

Indice global de parcela neta (porcentaje máx.) Viario sin aprovechamiento Indice global de ocupación de parcela (porcentaje máx.)

EDIFICABII IDAD

Indice global de Edificabilidad relativa a parcela neta (máx) 0,30 m2t/m2s Máxima Superficie edificable. 10.336,20 m2

CONDICIONES A LA ORDENACIÓN

Sistema Viario. La estructura viaria inferior del área se integrará en el sistema viario del entorno

OTRAS CONDICIONES

- Se establecerán por el Plan Parcial, condiciones formales y estéticas específicas que regulen la composición y acabado material de las construcciones y en particular sus fachadas ante el viario de borde en orden a asegurar la calidad del frente edificado.

#### El sector cumple con el art. 30 de la ley de Costas al estar integramente dentro de la zona de influencia de la costa DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO. SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN / COOPERACIÓN segundo cuatrienio INSTRUMENTOS 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE. P. Parcial, P. Compensación o Reparcelación, P. Urbanización.

# 85% del Aprovechamiento Medio del Sector.

| TOTAL                                   |       |       |   |      | 8.992,49 m2 Uto  |
|---|-------|-------|---|------|------------------|
| Suelo privado (% respecto parcela neta) |       | 0     | х | 0,08 | 0,00 m2 Uto      |
| Comercio                                | 10%   | 1.034 | х | 1,50 | 1.550,43 m2 Uto  |
| Exposición venta                        | 7,50% | 775   | x | 0,96 | 744,21 m2 Uto    |
| Almacén                                 | 7,50% | 775   | х | 0,64 | 496,14 m2 Uto    |
| Industrial                              | 75%   | 7.752 | x | 0,80 | 6.201,72 m2 Uto  |
| Superficie construída total             |       |       |   |      | 10.336,20 m2 Uto |
| HIPÓTESIS DE CÁLCULO                    |       |       |   |      |                  |
| Suelo libre privado                     |       |       |   |      | 0,0              |
| Comercio                                |       |       |   |      | 1,5              |
| Exposición venta                        |       |       |   |      | 0,90             |
| Almacén                                 |       |       |   |      | 0,64             |
| Industrial                              |       |       |   |      | 0,80             |
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN         |       |       |   |      |                  |
| aprovechamiento medio                   |       |       |   |      | 0,233371         |
| 6. APROVECHAMIENTO MEDIO.               |       |       |   |      |                  |

| TOTAL                             |                  |      | 8.992,49 m2 Utc |
|-----------------------------------|------------------|------|-----------------|
| Aprovechamiento Medio             | 8.992 / 38.533   |      | 0,233371 m2 Utc |
| Aprovechamiento Patrimonializable | 38.533 x 0,233 x | 0,85 | 7.643,62 m2 Utc |
| Aprovechamiento Municipal         | 38.533 x 0,233 x | 0,15 | 1.348,87 m2 Utc |
| TOTAL                             |                  |      | 8.992,49 m2 Utc |

Utc = Uso y Tipología característicos

Pág. 437 298/693 boc.cantabria.es







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

# **SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

SUD P-2

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO SUPERFICIE DEL SECTOR \* URBANIZABLE DELIMITADO 26.235,00 m2 Productivo

Industrial- Categoria I

65%

9.182.25 m2

USO GLOBAL

\* Incluida, en su c aso, la superficie del sistema general incluido en el Sector.

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS USO CARACTERISTICO

RÉGIMEN DE USOS Permitidos Espacios libres Tolerados Índice

Prohibidos

Se definen gráficamente, asociadas al viario básico del Sector

SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS

Espacios libres: 2.750 m² Equipamientos: 1.250,00 m²

Aparcamientos: 1 plaza/50 m2 construidos de cualquier uso.

OTRAS CONDICIONES

Se aplicará la ordenanza de uso productivo grado 1

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN B+1 (10 M MAX) EDIFICABILIDAD

Indice global de parcela neta (porcentaje máx.) 60%

Viario sin aprovechamiento Indice global de ocupación de parcela (porcentaje máx.)

EDIFICABILIDAD Indice global de Edificabilidad relativa a parcela neta (máx) 0,35 m2t/m2s

Máxima Superficie edificable. CONDICIONES A LA ORDENACIÓN

Máxima superficie edificable en plantas superiores o entreplantas 50% de la superficie de Planta Baja. Computable.

Sistema Viario. La estructura viaria inferior del área se integrará en el sistema viario del entorno

Dotacional

OTRAS CONDICIONES

Se establecerán por el Plan Parcial, condiciones formales y estéticas específicas que regulen la composición y acabado material de las construcciones y en particular sus fachadas ante el viario de borde en orden a asegurar la calidad del frente edificado.

#### 4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.

SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN / COMPENSACIÓN

PLAZOS Cuarto cuatrienio INSTRUMENTOS Plan Parcial, P. Compensación o Reparcelación, P. Urbanización.

OTRAS CONDICIONES

TOTAL

- Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.

### 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.

85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado

| El 1070 footanto correspondera di Ayuntamiento e |       |        |   |           |      |                 |
|--|-------|--------|---|-----------|------|-----------------|
| 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SE                  | CTOR. |        |   |           |      |                 |
| aprovechamiento medio PGOU                       |       |        |   |           |      | 0,28            |
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN                  |       |        |   |           |      |                 |
| Industrial                                       |       |        |   |           |      | 0,80            |
| Almacén  |       |        |   |           |      | 0,64            |
| Exposición venta                                 |       |        |   |           |      | 0,96            |
| Comercio   |       |        |   |           |      | 1,50            |
| Suelo privado                                    |       |        |   |           |      | 0,20            |
| HIPÓTESIS DE CÁLCULO                             |       |        |   |           |      |                 |
| Superficie construída total                      |       |        |   |           |      | 9.182,25 m2 Utc |
| Industrial                                       | 100%  | 9.182  |   |           | 0,80 | 7.345,80 m2 Utc |
| Almacén  | 0%    | 0      |   |           | 0,64 | 0,00 m2 Utc     |
| Exposición venta                                 | 0%    | 0      |   |           | 0,96 | 0,00 m2 Utc     |
| Comercio   | 0%    | 0      |   |           | 1,50 | 0,00 m2 Utc     |
| Suelo privado (% respecto parcela neta)          |       | 0      |   |           | 0,20 | 0,00 m2 Utc     |
| Suelo privado (respecto superficie sector)       | 0,00% | 0      | x |           | 0,20 | 0,00 m2 Utc     |
| TOTAL  |       |        |   |           |      | 7.345,80 m2 Utc |
| Aprovechamiento Medio                            |       | 7.346  | 1 | 26.235,00 |      | 0,280 m2 Utc    |
| Aprovechamiento Patrimonializable                |       | 26.235 | x | 0,280     | 0,85 | 6.243,93 m2 Utc |
| Aprovechamiento Municipal                        |       | 26.235 | × | 0.280     | 0.15 | 1.101.87 m2 Utc |

Utc = Uso y Tipología característicos

7.345,80 m2 Utc

Pág. 438 299/693 boc.cantabria.es







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

| . DETERMINACIONES GEI  | NERALES   |  |  |  |                                   |   | LIDDANIJADI E DELIANTAS   |
|--|---|--|--|--|-----------------------------------|---|---|
| CLASE DE SUELO<br>CUPERFICIE DEL SECTOR *  |   |  |  |  |                                   |   | URBANIZABLE DELIMITAD<br>85.946,00 r  |
| ONAS   |   | SUDR 1.1   | SUDR 1.2   | SUDR 1.3   | SUDR 1.4                          |   |   |
| ISTEMA GENERAL ADSCRITO  |   | 30.223,00 m2   | 17.217,00 m2   | 12.050,00 m2   | 26.456,00 m2                      | SUDR 12   | (SG-1.2.1.a) y SUDR 1.3 (SG-2.39  |
| a zona SUDR 1.2 constituye un Sist   | tema General asociado al secto  | or destinado a espacio   | s libre y la SUDR 1.3  | a equipamiento   | <b>o</b> .                        | CODIC 1.2   | (00-1.2.1.a) y 00DR 1.0 (00-2.00  |
| ISO GLOBAL   |   |  |  |  |                                   |   | Residence   |
| Incluida, en su caso, la superficie de<br>P. DETERMINACIONES FUN   |   | el Sector.   |  |  |                                   |   |   |
| SO Y TIPOLOGÍA   |   |  |  |  |                                   |   | Edificación unifamiliar aislada libi  |
| ARACTERISTICO  |   | SUDR 1.1   |  |  |                                   |   | Editioación difficilmental alsiada fibr   |
|  |   |  |  |  |                                   |   | Edificación Colectiva libre Abie  |
| ÉGIMEN DE USOS   | Permitidos  | Índice   |  | Toler  | SUDR 1.4<br>rados                 | Índice  | Prohibidos  |
| EGIMEN BE 0000   | Residencial/Complem.  | maice  |  | Almacén/Tall   |                                   |   | Tombidos  |
|  | Comercial*/Terciario*   | 10%  |  | Vivie  |                                   | 10%   | Productivo Industrial   |
| en parcela independiente   | Dotacional  |  |  |  |                                   |   |   |
| ISTEMAS LOCALES MÍNIMOS  |   |  |  |  |                                   |   |   |
| spacios libres: 5.500 m²   |   |  |  |  |                                   |   |   |
| quipamientos: 2.250,00 m²<br>.parcamientos: 1 plaza/50 m2 constr   | ruidos de cualquier uso   |  |  |  |                                   |   |   |
| TRAS CONDICIONES   | audoo do oddiquior doo.   |  |  |  |                                   |   |   |
| . Cuando menos, un 35% de la su  | perficie construida se destinara  | á a viviendas protegida  | as   |  |                                   |   |   |
| . DETERMINACIONES FOR  | RMALES. EDIFICABILII  | DAD  |  |  |                                   |   |   |
| LINEACIONES Y RASANTES<br>LTURA DE LA EDIFICACIÓN  |   |  |  |  | Se defir                          | nirán gráficamente  | e, asociadas al viario básico del Ser   |
| alvo justificación expresa del Plan F  | Parcial en razón de una materia   | alización razonable de l   | la edificación prevista  | a o criterios de fo  | orma urbana se e                  | stablece una altur  | a máxima de B+1 para la vivienda  |
| nifamiliar y B+2, sin aprovechamien  |   |  | •  |  |                                   |   | •   |
| DIFICABILIDAD<br>Idice de Edificabilidad bruta (máx  | r nara cualquier ueol SI IDD 4 4  | i  |  |  |                                   |   | 0,35 m2t/n  |
| ndice de Edificabilidad bruta (máx   |   |  |  |  |                                   |   | 0,32 m2t/r  |
| iario sin aprovechamiento SUDR   | 1.1   |  |  |  |                                   |   | 794,00  |
| 'iario sin aprovechamiento SUDR<br>Iáxima Superficie edificable SUDI   |   |  |  |  |                                   |   | 1.072,00  |
| laxima Superficie edificable SUDI  |   |  |  |  |                                   |   | 10.300,15<br>8.122,88   |
| ndice Viviendas/Ha SUDR 1.1  |   |  |  |  |                                   |   | 25 viv  |
| ndice Viviendas/Ha SUDR 1.4  |   |  |  |  |                                   |   | 30 viv.   |
| uperficie edificable vivienda prot<br>lúmero máximo de viviendas. SUI  |   |  |  |  |                                   |   | 6.448,06<br>74  |
| lúmero máximo de viviendas. SUI  |   |  |  |  |                                   |   | 76  |
|  |   |  |  |  |                                   |   |   |
| lº de Viviendas protegidas   |   |  |  |  |                                   |   | 53  |
| CONDICIONES A LA ORDENACIÓN  |   | zapac so intogrará o   | un la trama urbana de  | al antarnal  |                                   |   | 53  |
| ONDICIONES A LA ORDENACIÓN<br>Sistema Viario. La ordenación de   | lel sector, y de cada una de sus  |  |  | el entornol.   |                                   |   | 53  |
| ONDICIONES A LA ORDENACIÓN<br>Sistema Viario. La ordenación de   | lel sector, y de cada una de sus  |  |  | el entornol.   |                                   |   | 53  |
| CONDICIONES A LA ORDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación de Equipamientos y Espacios libres OTRAS CONDICIONES Il área situada a menos de 500 m de   | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afo<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0  | ectada por la protecció<br>00 m2)deberá cumplir  | on costera<br>con el art. 30 de la le  | ey de Costas   |                                   |   |   |
| CONDICIONES Á LA ORDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación d Equipamientos y Espacios libres OTRAS CONDICIONES Il área situada a menos de 500 m de in la zona de servidumbre se estará  | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l  | ectada por la protecció<br>00 m2)deberá cumplir<br>la Ley de Costas, esta  | on costera<br>con el art. 30 de la le  | ey de Costas   | ficaciones destina                | das a residencia d  | 53<br>o habitación  |
| CONDICIONES À LA ÓRDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación di - Equipamientos y Espacios libres DITRAS CONDICIONES I área situada a menos de 500 m de in la zona de servidumbre se estará  DETERMINACIONES REI  | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l  | ectada por la protecció<br>00 m2)deberá cumplir<br>la Ley de Costas, estal<br>DESARROLLO.  | on costera<br>con el art. 30 de la le<br>ndo expresamente p  | ey de Costas<br>rohibidas las edi  |                                   |   | o habitación  |
| CONDICIONES Á LA ORDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación d Equipamientos y Espacios libres OTRAS CONDICIONES Il área situada a menos de 500 m de in la zona de servidumbre se estará  | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l  | ectada por la protecció<br>00 m2)deberá cumplir<br>la Ley de Costas, estal<br>DESARROLLO.  | on costera<br>con el art. 30 de la le  | ey de Costas<br>rohibidas las edi  | I                                 | PLAZOS  |   |
| CONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación di Equipamientos y Espacios libres DITRAS CONDICIONES Il área situada a menos de 500 m de in la zona de servidumbre se estará I. DETERMINACIONES REI ISTEMA DE ACTUACIÓN   | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dilspondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0,<br>a lo dispuesto en el art 25 de l<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est   | ectada por la proteccio 00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estar  DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación<br>Primer cuatric<br>ción o Reparcelación, P. Urbanizaci   |
| CONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN  Sistema Viario. La ordenación di  Equipamientos y Espacios libres DITRAS CONDICIONES I área situada a menos de 500 m de in a zona de servidumbre se estará  DETERMINACIONES REL ISTEMA DE ACTUACIÓN USTRUMENTOS DITRAS CONDICIONES:   | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>.a lo dispuesto en el art 25 de l<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est<br>Deberá ej   | ectada por la proteccio<br>00 m2)deberá cumplir<br>la Ley de Costas, estar<br>DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación<br>Primer cuatric<br>ción o Reparcelación, P. Urbanizac  |
| ONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación d - Equipamientos y Espacios libres ITRAS CONDICIONES I dera situada a menos de 500 m de n la zona de servidumbre se estará . DETERMINACIONES REI ISTEMA DE ACTUACIÓN ISTRUMENTOS ITRAS CONDICIONES: . APROVECHAMIENTO PA   | lel sector, y de cada una de sus<br>:: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est<br>Deberá ej<br>ATRIMONIALIZABLE.  | ectada por la proteccio 00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estar  DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación<br>Primer cuatric<br>ción o Reparcelación, P. Urbanizac  |
| ONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación di - Equipamientos y Espacios libres TITRAS CONDICIONES I darea situada a menos de 500 m de n la zona de servidumbre se estará . DETERMINACIONES REI SISTEMA DE ACTUACIÓN ISTRUMENTOS TITRAS CONDICIONES: . APROVECHAMIENTO PA 85% del Aprovechamiento Medic El 15% restante corresponder à c   | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est<br>Deberá ej<br>ATRIMONIALIZABLE,<br>o del Sector.  | ectada por la proteccio 00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estar  DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación<br>Primer cuatric<br>ción o Reparcelación, P. Urbanizac  |
| CONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN  Sistema Viario. La ordenación di  Equipamientos y Espacios libres  DETRAS CONDICIONES  I área situada a menos de 500 m de in la zona de servidumbre se estará  DETERMINACIONES REI  SISTEMA DE ACTUACIÓN  SISTRUMENTOS  DETRAMINACIONES:  APROVECHAMIENTO PA  85% del Aprovechamiento Medic  El 15% restante corresponder à 6.  APROVECHAMIENTO ME  | lel sector, y de cada una de sue<br>:: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de la<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est<br>Deberá ej<br>ATRIMONIALIZABLE.<br>o del Sector.<br>al Ayuntamiento urbanizado.<br>EDIO DEL SECTOR.   | ectada por la proteccio 00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estar  DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación<br>Primer cuatric<br>ción o Reparcelación, P. Urbanizac<br>UDR 1,1   |
| CONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN  Sistema Viario. La ordenación di  Equipamientos y Especios libres  DITAS CONDICIONES  Il área situada a menos de 500 m de  In a zona de servidumbre se estará  DETERMINACIONES REI  SISTEMA DE ACTUACIÓN  SISTRUMENTOS  DITAS CONDICIONES:  APROVECHAMIENTO PA  85% del Aprovechamiento Medic  El 15% restante corresponder à e  APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO MEDIO  POVOVECHAMIENTO MEDIO  CAPROVECHAMIENTO MEDIO  CAPROV | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est<br>Deberá ej<br>ATRIMONIALIZABLE.<br>o del Sector.<br>al Ayuntamiento urbanizado.<br>EDIO DEL SECTOR.<br>n PGOU   | ectada por la proteccio 00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estar  DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación<br>Primer cuatric<br>ción o Reparcelación, P. Urbanizac  |
| IONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación d - Equipamientos y Especios libres DITRAS CONDICIONES Il área situada a menos de 500 m de, in la zona de servidumbre se estará DETERMINACIONES REI SISTEMA DE ACTUACIÓN SISTRUMENTOS DITRAS CONDICIONES:  APROVECHAMIENTO PA 85% del Aprovechamiento Medic  | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est<br>Deberá ej<br>ATRIMONIALIZABLE.<br>o del Sector.<br>al Ayuntamiento urbanizado.<br>EDIO DEL SECTOR.<br>n PGOU   | ectada por la proteccio 00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estar  DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación<br>Primer cuatric<br>ción o Reparcelación, P. Urbanizac<br>UDR 1,1   |
| CONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN  Sistema Viario. La ordenación d  - Equipamientos y Especios libres  DITRAS CONDICIONES  Il área situada a menos de 500 m de,  In a zona de servidumbre se estará  DETERMINACIONES REL  SISTEMA DE ACTUACIÓN  SISTRUMENTOS  DITRAS CONDICIONES:  APROVECHAMIENTO PA  85% del Aprovechamiento Medic  El 15% restante corresponder à es  APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO ME  OCEFICIENTES DE HOMOGENEIZ  escidencial unifamiliar VP  | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est<br>Deberá ej<br>ATRIMONIALIZABLE.<br>o del Sector.<br>al Ayuntamiento urbanizado.<br>EDIO DEL SECTOR.<br>n PGOU   | ectada por la proteccio 00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estar  DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación Primer cuatrir ción o Reparcelación, P. Urbanizac EUDR 1,1 0,224532  |
| CONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN  Sistema Viario. La ordenación di  Equipamientos y Espacios libres  DETRAS CONDICIONES  I área situada a menos de 500 m de in la zona de servidumbre se estará  DETERMINACIONES REI  SISTEMA DE ACTUACIÓN  SISTRUMENTOS  DETRAS CONDICIONES:  APROVECHAMIENTO PA  85% del Aprovechamiento Medic  El 15% restante corresponderá a  APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO ME  COFFICIENTES DE HOMOGENEIZ  tesidencial unifamiliar alsiada  esidencial unifamiliar VP  esidencial unifamiliar VP  | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est<br>Deberá ej<br>ATRIMONIALIZABLE.<br>o del Sector.<br>al Ayuntamiento urbanizado.<br>EDIO DEL SECTOR.<br>n PGOU   | ectada por la proteccio 00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estar  DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación Primer cuatrición o Reparcelación, P. Urbanizac SUDR 1,1 0,224532  |
| CONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN  Sistema Viario. La ordenación di  Equipamientos y Espacios libres  STRAS CONDICIONES  I área situada a menos de 500 m de in la zona de servidumbre se estará  DETERMINACIONES REI  SITEMA DE ACTUACIÓN  SITRUMENTOS  JORDON CONTROLO  SONO  SONO CONTROLO  SONO  SO | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est<br>Deberá ej<br>ATRIMONIALIZABLE.<br>o del Sector.<br>al Ayuntamiento urbanizado.<br>EDIO DEL SECTOR.<br>n PGOU   | ectada por la proteccio 00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estar  DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación Primer cuatrición o Reparcelación, P. Urbanizad BUDR 1,1  0,224532   |
| CONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN  Sistema Viario. La ordenación d  - Equipamientos y Especios libres  DITRAS CONDICIONES  Il área situada a menos de 500 m de,  In a zona de servidumbre se estará  DETERMINACIONES REL  SISTEMA DE ACTUACIÓN  SISTRUMENTOS  DITRAS CONDICIONES:  APROVECHAMIENTO PA  85% del Aprovechamiento Medic  El 15% restante corresponder à es  APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO ME  OCEFICIENTES DE HOMOGENEIZ  escidencial unifamiliar VP  | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est<br>Deberá ej<br>ATRIMONIALIZABLE.<br>o del Sector.<br>al Ayuntamiento urbanizado.<br>EDIO DEL SECTOR.<br>n PGOU   | ectada por la proteccio 00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estar  DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación  Primer cuatrit ción o Reparcelación, P. Urbanizac  UDR 1,1  0,224532  |
| CONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN  Sistema Viario. La ordenación di  Equipamientos y Especios libres  DITRAS CONDICIONES  I área situada a menos de 500 m de in la zona de servidumbre se estará  DETERMINACIONES REI  SISTEMA DE ACTUACIÓN  SISTRUMENTOS  FOROVECHAMIENTO PA  85% del Aprovechamiento Medic  El 15% restante corresponder à el APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO ME  APROVECHAMIENTO ME  COEFICIENTES DE HOMOGENEIZ.  Escidencial unifamiliar alstada  tesidencial unifamiliar vP  tesidencial unifamiliar VP  tesidencial colectiva libre  erciario en ph  erciario en edificio alstado  uelo privado  | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est<br>Deberá ej<br>ATRIMONIALIZABLE.<br>o del Sector.<br>al Ayuntamiento urbanizado.<br>EDIO DEL SECTOR.<br>n PGOU   | ectada por la proteccio 00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estar  DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación  Primer cuatrit ción o Reparcelación, P. Urbanizac  UDR 1,1  0,224532  |
| ICONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación d - Equipamientos y Espacios libres DITRAS CONDICIONES I dere altuada a menos de 500 m de in la zona de servidumbre se estará I. DETERMINACIONES REI ISTEMA DE ACTUACIÓN SITRUMENTOS DITRAS CONDICIONES: I. APROVECHAMIENTO PA 85% del Aprovechamiento Medic El 15% restante corresponderá a I. APROVECHAMIENTO ME APROVECHAMIENTO ME APROVECHAMIENTO ME APROVECHAMIENTO ME INFOVECHAMIENTO INFOVENCIA INFOVECHAMIENTO INFOVECHAMI | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est<br>Deberá ej<br>ATRIMONIALIZABLE.<br>o del Sector.<br>al Ayuntamiento urbanizado.<br>EDIO DEL SECTOR.<br>n PGOU   | ectada por la proteccio 00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estar  DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación  Primer cuatric ción o Reparcelación, P. Urbanizac  BUDR 1,1  0,224532   |
| ONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación d - Equipamientos y Espacios libres ITRAS CONDICIONES I área situada a menos de 500 m de n la zona de servidumbre se estará . DETERMINACIONES REI SITEMA DE ACTUACIÓN SITRUMENTOS ITRAS CONDICIONES: . APROVECHAMIENTO PA 85% del Aprovechamiento Medic El 15% restante corresponderá a . APROVECHAMIENTO ME provechamiento medio er OCFICIENTES DE HOMOGENEIZ. esidencial unifamiliar atisada esidencial unifamiliar vP esidencial colectiva libre erciario en pò erciario en edificio aislado uelo privado leiOrtisis DE CALCULO luperficie construida total  | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est<br>Deberá ej<br>ATRIMONIALIZABLE.<br>o del Sector.<br>al Ayuntamiento urbanizado.<br>EDIO DEL SECTOR.<br>n PGOU   | ectada por la proteccio 00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estar  DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación  Primer cuatri ción o Reparcelación, P. Urbanizac SUDR 1,1  0,224532   |
| ONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación di Equipamientos y Espacios fibres TITRAS CONDICIONES I dare astituada a menos de 500 m de n la zona de servidumbre se estará . DETERMINACIONES REI SITEMA DE ACTUACIÓN ISTRUMENTOS TITRAS CONDICIONES: . APROVECHAMIENTO PA 55% del Aprovechamiento Medid El 15% restante corresponderá a . APROVECHAMIENTO ME Uprovechamiento medid provechamiento medid provechamiento medid estidencial unifamiliar VP esidencial vn esidencial unifamiliar vP esidencial Vp esidencial vo provechamiento medid provechamiento | lel sector, y de cada una de sus<br>s.: Se dispondrán en la zona afi<br>e la ribera del mar (aprox. 10.0<br>a lo dispuesto en el art 25 de l<br>LATIVAS A GESTIÓN Y<br>Podrán est<br>Deberá ej<br>ATRIMONIALIZABLE.<br>o del Sector.<br>al Ayuntamiento urbanizado.<br>EDIO DEL SECTOR.<br>n PGOU   | ectada por la proteccio 00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estar  DESARROLLO.  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc                      | PLAZOS<br>ial, P. Compensad   | o habitación  Primer cuatri ción o Reparcelación, P. Urbanizac  UDR 1,1  0,224532  18.423,03  8.122,85  10.308,18   |
| ONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación d - Equipamientos y Espacios libres TITRAS CONDICIONES I área situada a menos de 500 m de n la zona de servidumbre se estará . DETERMINACIONES REI SITEMA DE ACTUACIÓN SITRUMENTOS TITRAS CONDICIONES: . APROVECHAMIENTO PA 85% del Aprovechamiento Medic El 15% restante corresponder à el APROVECHAMIENTO ME APROVECHAMIENTO ME APROVECHAMIENTO ME APROVECHAMIENTO ME POPUENTES DE NOMOGENEIZ.  APROVECHAMIENTO ME POPUENTES DE NOMOGENEIZ.  POETICIENTES DE NOMOGENEIZ.  BESIDENCIA DE SENTINO SIGNICIA DE SENTINO SIGNICI | lel sector, y de cada una de sus  s.: Se dispondrán en la zona afi  e la ribera del mar (aprox. 10.0  a la ol dispuesto en el art 25 de l LATIVAS A GESTIÓN Y  Podrán est  Deberá ej  ATRIMONIALIZABLE.  o del Sector.  al Ayuntamiento urbanizado.  EDITO DEL SECTOR.  In PGOU  ACIÓN  | ectada por la protecció<br>00 m2)deberá cumplir<br>la Ley de Costas, estat<br>FESARROLLO.<br>tablecerse distintas fasecutar un ramal de dia                                  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  uses de desarrollo del metro 125 mm para  | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc<br>tribución de agua | PLAZOS<br>ial, P. Compensae<br>(ver planos) del S                               | p habitación Primer cuatri ción o Reparcelación, P. Urbanizad BUDR 1,1  0,224532  18.423,03 8.122,88 10.300,15 6.798,10 m2  |
| CONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN  Sistema Viario. La ordenación di  Equipamientos y Espacios fibres  DETRAS CONDICIONES  I dera situada a menos de 500 m de in la zona de servidumbre se estará  I. DETERMINACIONES REI  SISTEMA DE ACTUACIÓN  SITRUMENTOS  DITAS CONDICIONES:  APROVECHAMIENTO PA  85% del Aprovechamiento Medic  El 15% restante corresponderá si  APROVECHAMIENTO ME  BIOLOGICA  BIOLOGICA | lel sector, y de cada una de sus  s.: Se dispondrán en la zona afi  e la ribera del mar (aprox. 10.0  a lo dispuesto en el arl 25 de l LATIVAS A GESTIÓN Y  Podrán est  Deberá ej  ATRIMONIALIZABLE.  o del Sector.  al Ayuntamiento urbanizado.  EDIO DEL SECTOR.  n PGOU  ACIÓN  555.  35.  35.  35.  36.  36.  36.  36.  36.  36.  36.  36   | ectada por la protecció  00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estat  DESARROLLO.  tablecerse distintas fas ecutar un ramal de dia  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del metro 125 mm para   | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc<br>tribución de agua | PLAZOS ial, P. Compensar (ver planos) del S  x 1,20 x 0,80                      | D habitación  Primer cuatrición o Reparcelación, P. Urbanizad  BUDR 1,1  0,224532  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  |
| ONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación d - Equipamientos y Espacios libres TITRAS CONDICIONES I área situada a menos de 500 m de n la zona de servidumbre se estará . DETERMINACIONES REI SITEMA DE ACTUACIÓN SITRUMENTOS TITRAS CONDICIONES: . APROVECHAMIENTO PA 85% del Aprovechamiento Medic El 15% restante corresponderá a . APROVECHAMIENTO ME provechamiento medio er OCEFICIENTES DE HOMOGENEIZ. esidencial unifamiliar atistada esidencial unifamiliar vP esidencial colectiva libre erciario en pb erciario en pb provechamiento medio en provech | lel sector, y de cada una de sus  s.: Se dispondrán en la zona afia  s.: Se dispondrán en la zona afia  la la dispuesto en el art 25 de la  LATIVAS A GESTIÓN Y  Podrán est  Deberá ej  ATRIMONIALIZABLE.  ol del Sector.  al Ayuntamiento urbanizado.  EDIO DEL SECTOR.  n PGOU  ACIÓN  55,  35,  10.  | cetada por la protecció<br>00 m2)deberá cumplir<br>la Ley de Costas, estat<br>r DESARROLLO.<br>tablecerse distintas fas<br>ecutar un ramal de dia<br>00%<br>00%<br>00%       | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  uses de desarrollo del metro 125 mm para  | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc<br>tribución de agua | PLAZOS ial, P. Compensae (ver planos) del S  x 1,20 x 0,80 x 1,20               | D habitación  Primer cuatri ción o Reparcelación, P. Urbanizac  SUDR 1,1  0,224532  18.423,03  8.122,88  10.300,15  6.798,10 m2  5.188,45 m2  1.238,62 m2   |
| CONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN  Sistema Viario. La ordenación di  Equipamientos y Espacios libres  STRAS CONDICIONES  Il área situada a menos de 500 m de in la zona de servidumbre se estará  DETERMINACIONES REI SISTEMA DE ACTUACIÓN SISTRUMENTOS  STRAS CONDICIONES:  APROVECHAMIENTO PA  85% del Aprovechamiento Medic el 15% restante corresponder à ci. 15% restante corresponder à ci. APROVECHAMIENTO ME APPONENTIAL A LUPETICIA CONTROLLA ME APROVECHAMIENTO ME APPONENTIALIS AUDIENTO ME APPONENTIALIS AUDIENTO ME APPONENTIALIS AUDIENTA AUDIENTA ME APPONENTIALIS AUDIENTA  | lel sector, y de cada una de sus  s.: Se dispondrán en la zona afi  e la ribera del mar (aprox. 10.0  a la ol dispuesto en el art 25 de la  LATIVAS A GESTIÓN Y  Podrán est  Deberá ej  ATRIMONIALIZABLE.  ol del Sector.  al Ayuntamiento urbanizado.  EDIO DEL SECTOR.  n PGOU  ACIÓN  555.  35,  10,  10.  10.   | ectada por la protecció  00 m2)deberá cumplir la Ley de Costas, estat  DESARROLLO.  tablecerse distintas fas ecutar un ramal de dia  | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  uses de desarrollo del metro 125 mm para  5.665,08  6.448,06  1.030,02                              | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc<br>tribución de agua | PLAZOS ial, P. Compensae (ver planos) del S  x 1,20 x 0,80 x 1,20               | D habitación  Primer cuatric ción o Reparcelación, P. Urbanizac  UDR 1,1  0,224532  18.423,03 8.122,88 10.300,16 6.798,10 m2 5.158,45 m2 1,236,02 m2 1,218,45 m2 4,447,56 m2                            |
| CONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación d - Equipamientos y Espacios fibres DITRAS CONDICIONES  I área situada a menos de 500 m de in la zona de servidumbre se estará . DETERMINACIONES REI SITEMA DE ACTUACIÓN NSTRUMENTOS DITRAS CONDICIONES: . APROVECHAMIENTO PA 85% del Aprovechamiento Medic El 15% restante corresponderá s . APROVECHAMIENTO ME Aprovechamiento medio er OCEFICIENTES DE HOMOGENEIZ tesidencial unifamiliar alstada tesidencial unifamiliar up tesidencial construida SUDR 1.1 tesidencial unifamiliar usidad tesidencial unifamiliar up tesidencial unifamiliar adosado tesidencia un | lel sector, y de cada una de sus  s.: Se dispondrán en la zona afi  e la ribera del mar (aprox. 10.0  a la ol dispuesto en el art 25 de la  LATIVAS A GESTIÓN Y  Podrán est  Deberá ej  ATRIMONIALIZABLE.  ol del Sector.  al Ayuntamiento urbanizado.  EDIO DEL SECTOR.  n PGOU  ACIÓN  555.  35,  10,  10.  10.   | ectada por la protecció<br>00 m2)deberá cumplir<br>la Ley de Costas, estat<br>DESARROLLO.<br>tablecerse distintas fase<br>ecutar un ramal de dia<br>00%<br>00%<br>00%<br>00% | on costere  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del metro 125 mm para  5.665.08  6.448.06  1.030,02  812,29                       | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc<br>tribución de agua | PLAZOS ial, P. Compensae (ver planos) del S  x 1,20 x 0,80 x 1,20 x 1,50        | o habitación  Primer cuatrio ción o Reparcelación, P. Urbanizac  BUDR 1,1  0,224532   |
| CONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación di - Equipamientos y Espacios fibres DITRAS CONDICIONES I dera siltuada a menos de 500 m de in la zona de servidumbre se estará I. DETERMINACIONES REI SISTEMA DE ACTUACIÓN SITRUMENTOS DITRAS CONDICIONES:  6. APROVECHAMIENTO PA 85% del Aprovechamiento Medic El 15% restante corresponderá a 6. APROVECHAMIENTO ME APROV | lel sector, y de cada una de sus  s.: Se dispondrán en la zona afi  e la ribera del mar (aprox. 10.0  a la ol dispuesto en el art 25 de la  LATIVAS A GESTIÓN Y  Podrán est  Deberá ej  ATRIMONIALIZABLE.  ol del Sector.  al Ayuntamiento urbanizado.  EDIO DEL SECTOR.  n PGOU  ACIÓN  555.  35,  10,  10.  10.   | ectada por la protecció<br>00 m2)deberá cumplir<br>la Ley de Costas, estat<br>DESARROLLO.<br>tablecerse distintas fase<br>ecutar un ramal de dia<br>00%<br>00%<br>00%<br>00% | con el art. 30 de la la indo expresamente p COOPERACIÓN / C ses de desarrollo del metro 125 mm para  5.665,08 6.448,06 1.030,02 812,29 4.467,58                              | ey de Costas<br>rohibidas las edil<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.<br>suministro y dis | I<br>P. Parc<br>tribución de agua | PLAZOS ial, P. Compensae (ver planos) del S  x 1,20 x 0,80 x 1,20 x 1,50        | D habitación  Primer cuatrición o Reparcelación, P. Urbanizad  GUDR 1,1  0,224532  10,00  18.423,03  8.122,88  10.300,15  6.798,10 m2  1.238,02 m2  1.238,02 m2  1.218,43 m2  4.467,58 m2  18.878,58 m2 |
| ONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación d - Equipamientos y Espacios libres STRAS CONDICIONES I área situada a menos de 500 m de n la zona de servidumbre se estará . DETERMINACIONES REI SITEMA DE ACTUACIÓN SITRUMENTOS ITRAS CONDICIONES: . APROVECHAMIENTO PA 85% del Aprovechamiento Medic El 15% restante corresponderá a . APROVECHAMIENTO ME Aprovechamiento medio er OCETICIENTES DE HOMOGENEIZ. esidencial unifamiliar atisada esidencial unifamiliar y esidencial v esidencial v provechamiento medio er orciario en pb erciario en pb erciario en odificio aislado uelo privado IUPOFFICIE construida SUDR 1.4 uperficie construida SUDR 1.1 esidencial V erciario en pb erciario in pi erciario en pb erciario in infamiliar adosado esidencial unifamiliar adosado esidencial V erciario en pb erciario ilbre esidencial unifamiliar adosado esidencial V erciario en pb erciario ilbre esidencial colectiva libre ortal.   | lel sector, y de cada una de sus  s.: Se dispondrán en la zona afi  e la ribera del mar (aprox. 10.0  a lo dispuesto en el art 25 de l LATIVAS A GESTIÓN Y  Podrán est  Deberá ej  ATRIMONIALIZABLE.  o del Sector.  al Ayuntamiento urbanizado.  EDIO DEL SECTOR.  n PGOU  ACIÓN  55,  35,  10,  10,  10,  55,  55,  36,  10,  10,  10,  55,  55,  36,  10,  10,  55,  56,  56,  57,  58,  58,  58,  58,  58,  58,  59,  59,  59,  50,  50,  50,  50,  50,  50,  50,  50 | ectada por la protecció<br>00 m2)deberá cumplir<br>la Ley de Costas, estat<br>DESARROLLO.<br>tablecerse distintas fase<br>ecutar un ramal de dia<br>00%<br>00%<br>00%<br>00% | on costere  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  ses de desarrollo del metro 125 mm para  5.665.08  6.448.06  1.030,02  812,29                       | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.                      | I<br>P. Parc<br>tribución de agua | PLAZOS ial, P. Compensae (ver planos) del S  x 1,20 x 0,80 x 1,50 x 1,00        | D habitación  Primer cuatri ción o Reparcelación, P. Urbanizac  SUDR 1,1  0,224532  18.423,03  8.122,88  10.300,158,45 m2  1.286,02 m2  1.218,43 m2  4.467,58 m2  18.878,58 m2  0,22453 m2 Utc.         |
| ONDICIONES À LA ÖRDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación d - Equipamientos y Espacios libres STRAS CONDICIONES I darea situada a menos de 500 m de n la zona de servidumbre se estará . DETERMINACIONES REI ISTEMA DE ACTUACIÓN STRUMENTOS STRAS CONDICIONES: . APROVECHAMIENTO PA 85% del Aprovechamiento Medic El 15% restante corresponder á c. APROVECHAMIENTO ME provechamiento medio er CEFCICIENTES DE HOMOGENEIZ esidencial unifamiliar vP esidencial unifamiliar VP esidencial colectiva libre erciario en po erciario en difficio aislado uelo privado IIPOTESIS DE CALCULO uperficie construida SUDR 1.4 uperficie construida SUDR 1.4 esidencial unifamiliar adosado esidencial unifamiliar adosado seidencial unifamiliar esidencial uperficie construida SUDR 1.4 esidencial unifamiliar adosado esidencial unifamiliar adosado esidencial unifamiliar adosado esidencial unifamiliar adosado esidencial unifamiliar esidencial unifamili | lel sector, y de cada una de sus  s.: Se dispondrán en la zona afi  e la ribera del mar (aprox. 10.0  a lo dispuesto en el art 25 de l LATIVAS A GESTIÓN Y  Podrán est  Deberá ej  ATRIMONIALIZABLE.  o del Sector.  al Ayuntamiento urbanizado.  EDIO DEL SECTOR.  n PGOU  ACIÓN  55,  35,  10,  10,  10,  55,  55,  36,  10,  10,  10,  55,  55,  36,  10,  10,  55,  56,  56,  57,  58,  58,  58,  58,  58,  58,  59,  59,  59,  50,  50,  50,  50,  50,  50,  50,  50 | ectada por la protecció<br>00 m2)deberá cumplir<br>la Ley de Costas, estat<br>DESARROLLO.<br>tablecerse distintas fase<br>ecutar un ramal de dia<br>00%<br>00%<br>00%<br>00% | on costera  con el art. 30 de la la ndo expresamente p  COOPERACIÓN / C  uses de desarrollo del metro 125 mm para  5.665,08  6.448,06  1.030,02  812,29  4.467,58  18.878,58 | ey de Costas<br>rohibidas las edi<br>OMPENSACIÓN<br>Sector.<br>suministro y dis  | P. Parc<br>tribución de agua      | PLAZOS ial, P. Compensae (ver planos) del S  x 1,20 x 0,80 x 1,50 x 1,00 x 0,85 | D habitación  Primer cuatric ción o Reparcelación, P. Urbanizac  UDR 1,1  0,224532  18.423,03 8.122,88 10.300,16 6.798,10 m2 5.158,45 m2 1,236,02 m2 1,218,45 m2 4,447,56 m2                            |

 Pág. 439
 boc.cantabria.es
 300/693





Aprovechamiento Medio Aprovechamiento Patrimonializable

niento Municipal

Aprovecha TOTAL



# BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA

# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

| Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag  5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  - 85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.  6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEIJACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aistada Residencial VP  Terciario Suelo privado HIPÔTESIS DE CÁLCULO Superficie construida total Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar Residencial vo testa de total Residencial vo testa   | SUDR 2  |                       |                     | AL 2                 | RESIDENC          | ADO. SECTOR              | BLE DELIMIT          | SUELO URBANIZAB                   |
|---|---|-----------------------|---------------------|----------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| SUPER 21   SUDR 21   SUDR 22   SUDR 23   SUDR 2.3   SUDR 2.4   SUDR 2.5   |   |                       |                     |                      |                   |                          | GENERALES            | 1. DETERMINACIONES (              |
| SISTEMA GENERAL ADSCRITO  | URBANIZABLE DELIMITADO                        |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| 190.493,00 m2   21.234,00 m2   21.234,00 m2   21.234,00 m2   27.750 m2     SISTEMA GENERAL ADSCRITO   SURC 21, (Sac 23.11 s) Labra consistives Sistemas Generales asociados al sector destinados a equipamiento deportivo y espacios libres. USO GLORAL (e. 19.10 m.)   | 222.534,00 m2                                 |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| SISTEMA CANERAL ADSCRITO Laz conas SUDR 2.2 (\$3 y.2 5 constituyen Sistemas Generales asociados al sector destinados a equipamiento deportivo y espacios libres. USO GLOBAL  **Incluida, en as ucaso, la superficie del sistema general incluido en el Sector.  **Z. PETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS  USO Y TIPOLOGÍA CARACTERISTICO REGIMEN DE USOS  **Residencial/Complem.** Comercial/Terciario** Dotacional  **Asociado a vivienda colectiva en planta baja SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS Espacios libres: 15.500 m² Equipamientos. 5 000,00 m² Apercamientos: 1 plaza59 m² constituidos de cualquier uso. OTRAS CONDICIONES - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas  **DETERMINACIONES FORNALES. EDIFICABILIDAD  ALINACIONES Y RASANTES - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas  **DETERMINACIONES FORNALES. EDIFICABILIDAD  ALINACIONES Y RASANTES - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas  **DETERMINACIONES FORNALES. EDIFICABILIDAD  ALINACIONES Y RASANTES - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas  **DETERMINACIONES PORNALES. EDIFICABILIDAD  ALINACIONES Y RASANTES - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas  **DETERMINACIONES PORNALES.**  **DETERMINACIONES PORNALES.**  **Sabrigarificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana si para vivienda colectiva sia in provechamiento Maxima Superficie edificable viviendas protegidas  **CONDICIONES BUDRAZ.**  **Superficie edificable viviendas protegidas (35%).**  Número máximo e de viviendas.**  **Ped viviendas protegidas.**  **CONDICIONES BUDRAZ.**  **Pedra viviendas protegidas.**  **CONDICIONES BUDRAZ.**  **Provechamiento Medio del Sector.**  **Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.**  **Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.**  **Pedrán establecerse distinta |   |                       |                     |                      |                   |                          |                      | ZONAS                             |
| Las zonas SUDR 2.2 , 2.3 y 2.5 constituyen Sistemas Generales asociados al sector destinados a equipamiento deportivo y espacios libres. USO GLOBAL (Include, en su caso, la superficie del sistema general incluído en el Sector.  2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS  USO Y TIPOLOGÍA CARACTERISTICO  Permitidos Índice Tolerados Índice Residencial/Complem. Comercial/Terristino* 10% Almacén/Taller en planta baja 10%  *Asociado a vivienda colectiva en planta baja SISTEMAS LOCALES MINIMOS Espacios libres. 15.50 m² Equipamientos: 6.000,00 m² Aporamentos: 1.50 m² Equipamientos: 6.000,00 m² Almacén/Taller en planta baja SISTEMAS LOCALES MINIMOS Espacios libres: 1.50 m² Equipamientos: 6.000,00 m² Aporamentos: 1.50 m² Equipamientos: 6.000,00 m² Aporamentos: 1.50 m² Altura para viviendas protegidas Altura para viviendas protegidas Altura para viviendas protegidas Altura para viviendas protegidas (35%). Altura para viviendas protegidas (35%). Altura para viv  | 2 2 4 C C A 2 2 L \ CUIDD 2 A 4 C C A 2 A L \ |                       |                     | 21.234,00 m2         | 25.060,00 m2      | 109.493,00 m2            | •                    | CICTEMA CENEDAL ADCODIT           |
| USO GLOBAL  **Incluida, en su caso, la superficie del sistema general incluido en el Sector.  2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS  USO Y TIPOLOGÍA  CARACTERISTICO  REGIMEN DE USOS  **Residencial/Complem. Comercial/Terciario*  Dotacional  **Asociado a vivienda colectiva en planta baja  SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS  Espacios libres: 15.500 m²  Equipamientos. 5 000,00 m²  Aparcamientos: 1 piaza/50 m² construídos de cualquier uso.  OTRAS CONDICIONES  - Cuando menos, un 35% de la superficie construída se destinará a viviendas protegidas  3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD  ALITRA DE LA EDIFICACIÓN  Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana si para vivienda celedit se in aprovechamiento bajo cubierta  EDIFICABILIDAD  Indice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)  Viario sin aprovechamiento  Maxima Superficie edificable.  Indice Viviendas/Ha. En SUDR 2.  Superficie edificable viviendas protegidas  Superficie edificable viviendas protegidas  ORNOICIONES A LO ADRENACIÓN  - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno.  - Equipamientos y Espacios libres.  ORNOICIONES A LO ADRENACIÓN  - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno.  - Equipamientos y Espacios libres.  ORNOICIONES A LO ADRENACIÓN  NETRUMENTOS  Podrán establecorse distintas fases de desarrolo del Sector.  El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.  6. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  - 88% del Aprovechamiento Medio del Sector.  El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.  6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medion PGOU  COERCIENTES ED EN HOMOSENEZACIÓN  Residencial LOPETICACIÓN PIARIMINA CIONES EL COLUCO  Superficie construída total  Residencial colectiva libro  Residencial unifamiliar  8. 806,038  x X Residencial unifamiliar  8. 800,038  x X Residencial unifamiliar  16. 86,500  x 2000 C 2000 C 2000 C 2000 C 2000 C   |   |                       |                     | tinadaa a aguing     | loo al acatar das | on Conoralos associas    |                      |                                   |
| *Inducida, en su caso, la superficie del sistema general incluido en el Sector.  2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS  USO Y TPOLOGÍA CARACTERISTICO  *REGIMEN DE USOS  *Residencial/Complem. Comercial/Tericario**  *Dotacional  *Asociado a vivienda colectiva en planta baja  SISTEMAS LOCALES MilMIMOS Espacios libres: 15.500 m²  Equipamientos: 6.000,00 m² Aparcamientos: 15.000 m²  Aparcamientos: 15.000 m²  Equipamientos: 6.000,00 m²  Aparcamientos: 15.000 m²  Aparcamientos: 15.000 m²  Equipamientos: 6.000,00 m²  Aparcamientos: 11.000 m²  | Residencial                                   | o y espacios libres.  | ітіеню аерогичо     | sunados a equipa     | ios ai sector des | las Generales asociao    | constituyen Sistem   |                                   |
| 2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS  USO Y TIPOLOGIA  REGIMEN DE USOS  Regidencial/Complem. Comercial/Terciario* 10% Almacén/Taller en planta baja 10%  Potacional Associado a vivienda colectiva en planta baja SISTEMAS LOCALES MINIMOS Sispacios libres: 15.500 m² Equipamientos: 6,000,00 m² Aparcamientos: 1 plaza/80 m² construidos de cualquier uso. DTRAS CONDICIONES - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas 3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD ALINEACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD ALINEACIONES Y RASANTES Se definirán gráficamer ALTURA DE LA EDIFICACIÓN BARO LE LA EDIFICACIÓN LE LA EDIFI  | Nesidencia                                    |                       |                     |                      | ctor              | neral incluido en el Ser | cie del sistema der  |                                   |
| USO Y TIPOLOGÍA CARACTERISTICO REGIMEN DE USOS RESIdencial/Complem. Comercial/Terlorio* 10% Almacén/Taller en planta baja 10% Dotacional *Asociado a vivienda colectiva en planta baja SISTEMAS LOCALES MINIMOS Equipamientos: 6,000,00 m² Aparcamientos: 15,500 m² Aparcamient  |   |                       |                     |                      | 3001.             |                          |                      |                                   |
| REGIMEN DE USOS RESIdencial/Complem. Comercial / Territorio* Dotacional  Associado a vivienda colectiva en planta baja SISTEMA SLOCALES MiNIMOS Espacios libres: 15.500 m² Equipamientos: 6,000,00 m² Aparcamientos: 6,000,00 m² Aparcamientos: 1 plaza/50 m² construidos de cualquier uso. OTRAS COMDICIONES - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas - Superficie expressor des protegidas - Cuando menos del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se policida de protegida (35%).  Nativa superficie edificable indica de descida protegidas (35%).  Nativa superficie edificable viviendas protegidas - Cuando protegidas - Cuando menos de viviendas protegidas - Condiciones Saluda a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m²) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas - Edipamientos y Espacios fibres.  OTRAS CONDICIONES - Sistema Vario La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno Equipamientos y Espacios fibres.  OTRAS CONDICIONES - Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector Deberá ejecular un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ago STERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN - Podrán establecerse distintas fases de desarrollo d        |   |                       |                     |                      |                   | J. 0000                  | ONOIONALL            | 2. DETERMINACIONEST               |
| REGIMEN DE USOS  Permitidos indice Residencial(Comptem. Comercial*)*Terciano* 10% Almacén/Taller en planta baja 10%  Dotacional  *Asociado a vivienda colectiva en planta baja SISTEMAD E CALES MilhiMOS Egapolos libres: 15.500 m² Equipamientos: 6.00,000 m² Aparcamientos: 15.500 m² Equipamientos: 6.000,00 m² Aparcamientos: 15.000 m² Altimacional aparcamiento aparcamiento bajo cubierta EDIFICABILIDAD Indice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso) Vitario sin aprovechamiento Makisma Superficie edificable: Indice Viviendas/Ha. En SUDR 2, 5 Superficie edificable vivienda protegida (35%). Número máximo de viviendas. N° de viviendas protegidas CONDICIONES & LA ORDENACION - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entomo Equipamientos y Espacios Bires. OTRAS CONDICIONES & LA ORDENACION - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entomo Equipamientos y Espacios Bires. OTRAS CONDICIONES & LA ORDENACION - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entomo Equipamientos y Espacios Bires. OTRAS CONDICIONES & Debará ejecular un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag Debará ejecular un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag Debará elecular un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag Debará elecular un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag Debará elecular un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag Debará elecular un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag Deba           | Edificación colectiva libre abierta           |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| Residencial/Complem. Comercial/Terciario* 10% Almacén/Taller en planta baja 10%  Dotacional  Asociado a vivienda colectiva en planta baja SISTEMAS LOCALES MiMIMOS Espacios libres: 15.500 m² Equipamientos: 50,000,00 m² Aparcamientos: 1 plaza/50 m² construidos de cualquier uso. OTRAS CONDICIONES  - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas  3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD  ALINEACIONES Y RASANTES  Se definirán gráficamer ALTURA DE LA EDIFICACIÓN  Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana a para vivienda colectiva sin aprovechamiento bajo cubierta EDIFICABILIDAD  Indice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso) Viario sin aprovechamiento Máxima Superficie edificable. Indice Viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Indice Viviendas/Ha. En  |   |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| Comercial/Tercianto* 10% Almacén/Taller en planta baja 10%  | Prohibidos                                    | Indice                | ados                | Toler                | Indice            |                          |                      | REGIMEN DE USOS                   |
| Asociado a vivienda colectiva en planta baja SISTEMAS LOCALES MINIMOS Espacios libres: 15.500 m² Equipamientos: 5.000,00 m² Aparcamientos: 1 piazafó m2 construidos de cualquier uso. OTRAS CONDICIONES  - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas 3. DETERMINACIONES FORMALES, EDIFICABILIDAD ALINEACIONES Y RASANTES AL TURA DE LA EDIFICACIÓN SARO justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana a para vivienda colectiva sin aprovechamiento bajo cubierta EDIFICABILIDAD Indice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso) Viario sin aprovechamiento Máxima Superficie edificable, indice Viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Indice Viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Superficie edificable vivienda protegida (35%). Número máximo de viviendas. N° de viviendas protegidas CONDICIONES A LA ORDENACIÓN - Sistema Viario, La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entomo Equipamientos y Espacios libres.  OTRAS CONDICIONES  16 area situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificacione 4, DETERMINACIONES PEDAGOS libres.  OTRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.  Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag 5, APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  85% del Aprovechamiento Medio del Sector.  Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag 6, APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Approvechamiento medios produción  Residencial unifamiliar alsalda  Residencial unifamiliar  8,080,38  × Residencial unifamiliar  8,080,38  × Residencial unifamiliar  8,080,38  × Residencial unifamiliar  8,080,38  × Residencial unifamiliar  16,080,080  17,080,080  18,080,080  18,080,080  18,080,080  18,080,080  18,080,080  18,080,080  18,0     | Productivo Industrial                         | 400/                  |                     | Al                   | 400/              |                          |                      |                                   |
| 'Asociado a vivienda colectiva en planta baja SISTEMA LOCALES MINIMOS Espacios libres: 15.500 m² Equipamientos: 6.000,00 m² Aparcamientos: 19 ipaza/50 m² Construidos de cualquier uso. OTRAS CONDICIONES  3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD  ALINEACIONES Y RASANTES  ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana si para viviendo societiva sin a provechamiento bajo cubierta EDIFICABILIDAD  Indice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso) Viario sin aprovechamiento Maxima Superficie edificable. Indice Viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Superficie edificable viviendas (viviendas (SS%)). Número miximo de viviendas.  Y de viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Superficie edificable viviendas protegida (35%). Número miximo de viviendas.  Y de viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Superficie edificable viviendas (SS%). Número miximo de viviendas.  Y de viviendas protegidas CONDICIONES A LA ORDENACIÓN  - Sistema Vario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno.  - Equipamientos y Espacios libres.  CONDICIONES  CONDICIONES  El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m²) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el articulo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificacione  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN  PUAZOS  NSTRUMENTOS  P. Parcial, P. Compens  OTRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.  Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag  5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  - 85% del Aprovechamiento Medio del Sector.  Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag  6. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  - 85% del Aprovechamiento Medio del Sector.  Bestéria del Volvendo  - 11 (15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.  6. APROVECHAM  | Productivo industrial                         | 10%                   | en pianta baja      | Almacen/ railer      | 10%               |                          |                      |                                   |
| SISTEMA LOCALES MINIMOS spacios libres: 15.00 m² Equipamientos: 6.000,00 m² Aparcamientos: 1, 10 acuto o monos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas  - Cuardo menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas  3. DETERNINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD  ALINEACIONES Y RASANTES  ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana a sara vivienda colectiva sin aprovechamiento bajo cubierta  EDIFICABILIDAD  Indice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)  Viarios sin aprovechamiento  Máxima Superficie edificable.  Indice Viviendas/Ha. En SUDR 2.2  Indice Viviendas/Ha. En SUDR 2.5  Superficie edificable vivienda protegida (35%).  Número máximo de viviendas.  **Ve de viviendas protegidas  CONDICIONES A LA ORDENACIÓN  - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entomo.  - Equipamientos y Espacios libres.  DIA SISTEMA DE ACTUACIÓN  **A DETERNINACIÓNES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN  P. Parcial, P. Compens   |   |                       |                     |                      |                   | JUHAI                    |                      | Asociado a vivienda coloctiva e   |
| Espacisio libres: 15.900 m² Equipamientos: 6,000,00 m² Aparcamientos: 1 plaza/50 m2 construidos de cualquier uso.  TA CONDICIONES TA CONDICIONES TA CUARDO menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas  3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD  ALINEACIONES Y RASANTES ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Salvo justificación expresse del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana a razar vivienda colectiva sin aprovechamiento bajo cubierta  EDIFICABILIDAD  (Viario sin aprovechamiento Máxima Superficie edificable del ficable. Indice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)  (Viario sin aprovechamiento Máxima Superficie edificable. Indice Viviendas/Ha. En SUDR 2, 5  Superficie edificable vivienda protegida (35%).  Número máximo de viviendas protegidas  CONDICIONES A LA ORDENACIÓN  - Sistema Vario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno.  - Equipamientos y Espacios libres.  CITRAS CONDICIONES  El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el ari. 30 de la ley de Costas  En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificacione  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN  P. Parcial, P. Compens  OTRAS CONDICIONES  OTRAS CONDICIONES  P. Parcial, P. Compens  OTRAS CONDICIONES  P. Parcial, P. Compens  OTRAS CONDICIONES  OSA PROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  - 85% del Aprovechamiento Medio del Sector.  El 5% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.  6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN  Residencial unifiamiliar alsalada  Residencial unifiamiliar  8. 808,038  X Residencial unifiamiliar  8. 808,038  X Residencial unifiamiliar  18. 456,18  X Residencial unifiamiliar  18. 808,038  X Residencial unifiamiliar  |   |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| Equipamientos: 6 000,00 m² Aparcamientos: 1 plaza/50 m² construidos de cualquier uso.  OTRAS CONDICIONES  - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas  3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD  ALINEACIONES Y RASANTES  Se definirán gráficamer  ALTURA DE LA EDIFICACIÓN  Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana si acita vivienda colectiva sin aprovechamiento bejo cubierta  EDIFICABILIDAD  Indice de Edificabililidad bruta (máx para cualquier uso)  Viario sin aprovechamiento  Máxima Superficie edificabile.  Indice Viviendas Plan. En SUDR 2.5  Superficie edificable vivienda protegida (35%).  Número máximo de viviendas.  **Y de viviendas protegidas  CONDICIONES A LA ORDENACIÓN  - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno.  - Equipamientos y Espacios libres.  DIRAS CONDICIONES  En azona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el articulo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones.  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN  **PLAZOS**  P. Parcial, P. Compens  DIRAS CONDICIONES  Fodrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.  Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag  5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  - 8% del Aprovechamiento Medio del Sector.  El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.  6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU  - OEFICIENTES DE HOMOGENIEZACIÓN  Residencial unifamiliar aislada  Residencial unifamiliar aislada  Residencial unifamiliar  8. 0.80,33  x SECURDAD SECU  |   |                       |                     |                      |                   |                          | ,                    |                                   |
| Aparcamientos: 1 plaza/80 m2 construidos de cualquier uso. DTRAS CONDICIONES  - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas  3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD  ALINEACIONES Y RASANTES  Se definirán gráficamer ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana si arrar vivienda oclecifus sin aprovechamiento bajo cubierta  CDIFICABILIDAD  Máxima Superficie edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)  Viario sin aprovechamiento Máxima Superficie edificable. Indice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)  Viario sin aprovechamiento Máxima Superficie edificable. Indice Viviendas/Na. En SUDR 2, Indice Viviendas/Na. En SUDR 2, Superficie edificable viviendas.  **Ved viviendas/Na. En SUDR 2, Superficie edificable viviendas.  **Ved viviendas/Na. En SUDR 2, Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno.  - Equipamientos y Espacios libres.  DTRAS CONDICIONES  El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificacione  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN  PLAZOS  P. Parcial, P. Compens  DTRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.  El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.  6. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  85% del Aprovechamiento medicen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN  Residencial unifamiliar alsalada  Residencial unifamiliar alsalada  Residencial unifamiliar  8. 8080.33 x  x  SE definirán gráficamer  LITURA DEL LA EDIFICACIÓN  15. 408.69 0 x   |   |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| OTRAS CONDICIONES  - Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinarà a viviendas protegidas  3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD  ALINEACIONES Y RASANTES  ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana e para vivienda colectiva sin aprovechamiento bajo cubierta  EDIFICABILIDAD  Indice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)  Viario sin aprovechamiento  Máxima Superficie edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)  Viario sin aprovechamiento  Máxima Superficie edificabile vivienda protegida (35%).  Número máximo de viviendas.  N° de viviendas protegidas  CONDICIONES A LA ORDENACIÓN  - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno.  - Equipamientos y Espacios libres.  OTRAS CONDICIONES  El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas  En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificacione  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN  PLAZOS  P. Parcial, P. Compens  OTRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.  Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag  5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  - 88% del Aprovechamiento Medio del Sector.  El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.  6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN  Residencial unifamiliar aislada  Residencial unifamiliar aislada  Residencial unifamiliar aislada  Residencial unifamiliar  8. 8080,38 x  SE definirán gráficamente.  25. 46,18 x  26. 808,061 x  27. 808,062 x  28. 808,063 x  29. 808,063 x  20. 808,063 x  |   |                       |                     |                      |                   | auier uso                | onstruidos de cual   |                                   |
| 3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD ALINEACIONES Y RASANTES ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana es para vivienda colectiva sin aprovechamiento bajo cubierta EDIFICABILIDAD Maxima Superficie edificabilidad bruta (máx para cualquier uso) Viario sin aprovechamiento Maxima Superficie edificable. Indice Viviendas/Ha. En SUDR 2.2 Indice Viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Superficie edificable viviendas protegida (35%). Número máximo de viviendas. Ved e viviendas protegidas SONDICIONES A LA ORDENACIÓN Sistema Viviaro. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno.  Equipamientos y Espacios libres.  El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones 4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS NOSTRUMENTOS PORTAS CONDICIONES Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.  5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  85% del Aprovechamiento medioen PGOU COPICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial unifamiliar aislada Residencial unifamiliar aislada Residencial unifamiliar aislada Residencial unifamiliar  8.080,38  x  |   |                       |                     |                      |                   | quioi uoo.               | orion and oo do odd. |                                   |
| 3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD  ALINEACIONES Y RASANTES  Se definirán gráficamer ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana e para vivienda colectiva sin aprovechamiento bajo cubierta EDIFICABILIDAD ndice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso) Viario sin aprovechamiento Máxima Superficie edificable midice Viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Superficie edificable vivienda protegida (35%). Número máximo de viviendas.  **V de viviendas protegidas CONDICIONES A LA ORDENACIÓN  - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entomo Equipamientos y Espacios libres.  El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificacione  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS  NSTRUMENTOS  P. Parcial, P. Compens  P. Parcial, P. Compen     |   |                       |                     | das                  | viendas protegio  | ruida se destinará a vi  | la superficie const  |                                   |
| ALINEACIONES Y RASANTES  Se definirán gráficamen ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana si arra vivienda colectiva sin aprovechamiento bajo cubierta EDIFICABILIDAD  ndice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)  /// Airario sin aprovechamiento  Máxima Superficie edificable.  // Airario sin aprovechamiento  Máxima Superficie edificable.  // Airario sin aprovechamiento  //  |   |                       |                     |                      |                   |                          | -                    |                                   |
| ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana estara vivienda colectiva sin aprovechamiento bajo cubierta EDIFICABILIDAD  Máxima Superficie edificablidad bruta (máx para cualquier uso) //lairo sin aprovechamiento Máxima Superficie edificable.  Indice Viviendas/Ha. En SUDR 2,2 //ldice Viviendas/Ha. En SUDR 2,5 //ldice Vivienda  |   |                       |                     |                      |                   | DIFICABILIDAD            | ORMALES. E           |                                   |
| Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana si arra vivienda colectiva sin aprovechamiento bajo cubierta EDIFICABILIDAD ndice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso) // Jario sin aprovechamiento Máxima Superficie edificable. Máxima Superficie edificable. Máxima Superficie edificable. Máxima Superficie edificable. Máxima Superficie edificable viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Superficie edificable viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Superficie edificable viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Superficie edificable viviendas protegida (35%). Máxima Superio edificable viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Superficie edificable viviendas protegidas CONDICIONES A LA ORDENACIÓN  - Sistema Viriano. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno Equipamientos y Espacios libres.  STRAS CONDICIONES El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones.  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS NSTRUMENTOS P. Parcial, P. Compens DITRAS CONDICIONES Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE 85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 3. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR. Approvechamiento medioen PGOU  DOEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial urifamiliar aislada Residencial urifamiliar aislada Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial urifamiliar aislada Residenc        | nte, asociadas ai viario dasico dei Sector    | ietiniran graticamer  | Se de               |                      |                   |                          |                      |                                   |
| para vivienda colectiva sin aprovechamiento bajo cubierta EDIFICABILIDAD ndice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso) //iario sin aprovechamiento //iario sin ap  |   |                       |                     |                      | :4                |                          | N Di-li              |                                   |
| EDIFICABILIDAD  Idice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)  //ario sin aprovechamiento  //ario sin ario    | se establece una altura maxima de B+2         | s de iorma urbana s   | revista o criterios | e la edificación pi  | ion razonable di  |                          |                      |                                   |
| riario sin aprovechamiento Máxima Superficie edificable. ndice Viviendas/Ha. En SUDR2,2 ndice Viviendas/Ha. En SUDR2,2 ndice Viviendas/Ha. En SUDR2,2 ndice Viviendas/Ha. En SUDR2,5 Superficie edificable vivienda protegida (35%). Número máximo de viviendas. Ved e viviendas protegidas CONDICIONES A LA ORDENACIÓN - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entomo Equipamientos y Espacios libres. DTRAS CONDICIONES El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas in la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO. SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS NSTRUMENTOS PORTAS CONDICIONES POdrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag  5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU  CDEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial unifamiliar alslada Residencial unifamiliar alslada Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar  8.080,38 x Residencial VP   |   |                       |                     |                      |                   | ubierta                  | rechannento bajo c   |                                   |
| Alario sin aprovechamiento Máxima Superficie edificable. Máxima Superficie edificable. Máxima Superficie edificable. Micie Viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Superficie edificable vivienda protegida (35%). Micimero máximo de viviendas. Mode viviendas protegidas CONDICIONES a LA ORDENACIÓN - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entomo Equipamientos y Espacios libres.  DITRAS CONDICIONES El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO. SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS  P. Parcial, P. Compens DITRAS CONDICIONES  P. Parcial, P. Compens Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.  5. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR. Aprovechamiento medioen PGOU COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial unifamiliar aislada Residencial unifamiliar aislada Residencial totectiva libre Residencial totectiva libre Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar  8.080,38  x Residencial UP 35,00% 18.886,90  x   | 0,3045 m2 Uto                                 |                       |                     |                      |                   | er uso)                  | (máx para cualquie   |                                   |
| Máxima Superficie edificable. ndice Viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Superficie edificable viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Superficie edificable viviendas. Vide viviendas/Ha. En SUDR 2.5 Superficie edificable viviendas. Vide viviendas protegidas CONDICIONES A LA ORDENACIÓN - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno Equipamientos y Espacios libres.  DIRAS CONDICIONES El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones 4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS NSTRUMENTOS P. Parcial, P. Compens DIRAS CONDICIONES Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE 85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 5. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR. Aprovechamiento medioen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial unifamiliar aislada Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar  8.080,38 x Residencial unifamiliar  | 4.628,00 m2                                   |                       |                     |                      |                   | 400)                     | (max para oddiquit   |                                   |
| indice Viviendas/Ha. En SUDR 2,2 indice Viviendas/Ha. En SUDR 2,5 Superficie edificable viviendas protegida (35%). Número máximo de viviendas protegidas CONDICIONES A LA ORDENACIÓN - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entomo Equipamientos y Espacios libres.  DTRAS CONDICIONES El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas El azon de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones de Servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones de Servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones de Servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones de Servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones de Servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones de Servidumbre 125 mm para suministro y distribución de agonta de Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de agonta de Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de agonta de Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de agonta de Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de agonta de Sector. Deberá      | 48.248,28 m2                                  |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| Superficie edificable vivienda protegida (35%). Número máximo de viviendas. Nº de viviendas protegidas CONDICIONES A LA ORDENACIÓN - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entomo Equipamientos y Espacios libres. OTRAS CONDICIONES El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m²) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones 4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO. SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS INSTRUMENTOS POdrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE 85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR. Aprovechamiento medioen PGOU COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial colectiva libre Residencial vipera de la fila de la sector la 18.456,18 Residencial unifamiliar (18.800,38) Residencial unifamiliar (18.800,38) Residencial unifamiliar (18.800,08) Residencial unifamiliar (18.800,08) Residencial unifamiliar (18.800,08) Residencial unifamiliar (18.800,08)   | 30 viv/Ha                                     |                       |                     |                      |                   |                          | 2,2                  |                                   |
| Número máximo de viviendas. N° de viviendas protegidas CONDICIONES A LA ORDENACIÓN  - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno.  - Equipamientos y Espacios libres.  OTRAS CONDICIONES El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m²) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m²) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas El a zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificacione  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS INSTRUMENTOS P. Parcial, P. Compens OTRAS CONDICIONES Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag  5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  - 85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial volfamiliar alsalada Residencial unifamiliar alsalada Residencial UPTerciario Suelo privado  HISTORIA DE ARTONIALIZABLE  18.456,18 x Residencial unifamiliar   | 15 viv/Ha                                     |                       |                     |                      |                   |                          | 2.5                  | Índice Viviendas/Ha. En SUDR      |
| Número máximo de viviendas. N° de viviendas protegidas CONDICIONES A LA ORDENACIÓN  - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno.  - Equipamientos y Espacios libres.  OTRAS CONDICIONES El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m²) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m²) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas El a zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificacione  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS INSTRUMENTOS P. Parcial, P. Compens OTRAS CONDICIONES Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag  5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  - 85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial volfamiliar alsalada Residencial unifamiliar alsalada Residencial UPTerciario Suelo privado  HISTORIA DE ARTONIALIZABLE  18.456,18 x Residencial unifamiliar   | 16.886,90 m2                                  |                       |                     |                      |                   |                          | protegida (35%).     | Superficie edificable vivienda    |
| CONDICIONES À LA ÓRDENACIÓN  - Sistema Viário: La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno.  - Equipamientos y Espacios libres.  DTRAS CONDICIONES  El trae situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m²) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas  En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS  INSTRUMENTOS  P. Parcial, P. Compens  P. Par  | 388 viv                                       |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| - Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entomo Equipamientos y Espacios libres.  DTRAS CONDICIONES El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificacione:  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS  P. Parcial, P. Compens DTRAS CONDICIONES Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE 85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR. Aprovechamiento medioen PGOU COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial unifamiliar aislada Residencial vnifamiliar aislada Residencial Colectiva libre Residencial vnifamiliar aislada Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar 8.080,38 x Residencial unifamiliar 8.080,38 x  | 136 viv                                       |                       |                     |                      |                   |                          |                      | Nº de viviendas protegidas        |
| Equipamientos y Espacios libres.  OTRAS CONDICIONES  El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas  En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones.  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN  PLAZOS  INSTRUMENTOS  P. Parcial, P. Compens  OTRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.  Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag  5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  85% del Aprovechamiento Medio del Sector.  El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.  6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN  Residencial unifamiliar aislada  Residencial VP  Terciario  Suelo privado  HIPÓTESIS DE CÁLCULO  Superficie construida total  Residencial colectiva libre  Residencial colectiva libre  Residencial colectiva libre  Residencial unifamiliar  8.080,38  x  Residencial unifamiliar  8.080,38  x  Residencial unifamiliar  |   |                       |                     |                      |                   |                          | CIÓN                 | CONDICIONES A LA ORDENAC          |
| CTRAS CONDICIONES  En a situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas  En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN PULAZOS  POLAZOS  NETRUMENTOS  POdrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.  Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ago  5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  85% del Aprovechamiento Medio del Sector.  El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.  6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre  Residencial unifamiliar aislada  Residencial UP  Terciario  Suelo privado  III-OTESIS DE CÁLCULO  Superficie construida total  Residencial colectiva libre  Residencial unifamiliar  8.080,38  x  Residencial unifamiliar  8.080,38  x  Residencial unifamiliar   |   |                       |                     | 0.                   | bana del entorn   | tegrará en la trama url  |                      |                                   |
| El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (98.856 m2) deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificacione:  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS  NSTRUMENTOS  P. Parcial, P. Compens DTRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.  Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag  5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  85% del Aprovechamiento Medio del Sector.  El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.  6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial unifamiliar aislada Residencial voltaminia de Residencial Unifamiliar aislada Residencial Colectiva libre Residencial unifamiliar  8.080,38  x Residencial unifamiliar   |   |                       |                     |                      |                   |                          | libres.              |                                   |
| En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones.  4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS  NSTRUMENTOS Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag  5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE. 85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial UP Ferciario Suelo privado HIPOTESIS DE CALCULO Superficie construida total Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar 8.080,38 x Residencial unifamiliar   |   |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| 4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.  SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS  NSTRUMENTOS  P. Parcial, P. Compens DTRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag  5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial VP  Suelo privado  HIPÓTESIS DE CÁLCULO  Superficie construida total Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar  8.080,38  x Residencial VP  35,00% 16.886,90 x   |   |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS PLAZOS P. Parcial, P. Compens DTRAS CONDICIONES Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE 85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR. Aprovechamiento medioen PGOU COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial VP Terciario Suelo privado HIPÓTESIS DE CÁLCULO Superficie construida total Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial construida total Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar 3.080,38 x Residencial unifamiliar 8.080,38 x Residencial unifamiliar  | s destinadas a residencia o habitación        | las las edificaciones | amente prohibida    | , estando expres     | a Ley de Costas   | en el artículo 25 de la  | stará a lo dispuesto | En la zona de servidumbre se es   |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS PLAZOS P. Parcial, P. Compens DTRAS CONDICIONES Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE 85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR. Aprovechamiento medioen PGOU COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial VP Terciario Suelo privado HIPÓTESIS DE CÁLCULO Superficie construida total Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial construida total Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar 3.080,38 x Residencial unifamiliar 8.080,38 x Residencial unifamiliar  |   |                       |                     |                      | ARROLLO.          | GESTIÓN Y DES            | RELATIVAS A          | 4. DETERMINACIONES F              |
| PLAZOS NSTRUMENTOS P. Parcial, P. Compens DTRAS CONDICIONES Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE. 85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR. Aprovechamiento medioen PGOU COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial VIII del Medio Del Sector Sucelo privado HIHOTESIS DE CÁLCULO Superficie construida total Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar 3,000,38 x Residencial unifamiliar   | COOPERACIÓN / COMPENSACIÓN                    |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| P. Parcial, P. Compens OTRAS CONDICIONES Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE. 85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial VP Tercilario Suelo privado HIPOTESIS DE CALCULO Superficie construida total Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar 8.080,38 x Residencial unifamiliar  | Tercer cuatrienio (tras SUDR 1                |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ag 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial unifamiliar aislada Residencial UP Tercitario Suelo privado HIPÓTESIS DE CÁLCULO Superficie construida total Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar 3.080,038 x Residencial uPP 35,00% 16.886,90 x  | sación o Reparcelación, P. Urbanización.      | arcial P Compone      | D Da                |                      |                   |                          |                      |                                   |
| Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de ago S. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  - 85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR. Aprovechamiento medioen PGOU COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial Unifamiliar aislada Suelo privado HIPÓTESIS DE CÁLCULO Superficie construida total Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar \$0.800,38 x Residencial VP 35,00% 16.886,90 x  | sacion o reparceración, r. orbanización       | arciai, r. Compens    |                     | ollorreseb eb ses    | area dietintae fa | Podrán estableo          |                      |                                   |
| 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.  85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderà al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR. Aprovechamiento medioen PGOU COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial Unifamiliar aislada Residencial VP  Ferciario Suelo privado Superficie construida total Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial VP  35,00% 16,886,90 x   | uua (ver nlanos) del SLIDR 2                  | distribución de an    |                     |                      |                   |                          |                      | STITUTE CONDICIONED               |
| - 85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponder\(^2\) al Ayuntamiento urbanizado. 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACI\(^2\) Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial VP Terciario Suelo privado  IIP\(^2\) Suelo privado  Suelo privado  Suelo privado  Suelo privado  IIP\(^2\) Suelo C\(^2\) Suelo CALCULO Superficie construida total Residencial colectiva libre  Residencial colectiva libre  18.456,18  Residencial unifamiliar  8.080,38  x Residencial uPP  35,00% 16.886,90  x   | ua (vei pianos) dei 30DIT 2                   | y distribución de ag  | ara suriiriisii0 y  | illieuo 125 Illili p | un ramai de dia   |                          | DATDIMONIA           | 5 ADDOVECHAMIENTO                 |
| El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.  6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial VP  Terciario Suelo privado HIPÓTESIS DE CÁLCULO Superficie construida total Residencial colectiva libre  8.080,38  x Residencial unifamiliar  8.080,38  x Residencial unifamiliar  3.00% 16.886,90  x   |   |                       |                     |                      |                   | LIZABLL.                 |                      |                                   |
| 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.  Aprovechamiento medioen PGOU COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial VP 18 CALCULO Superficie construida total Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar Residencial unifamiliar Residencial unifamiliar Residencial unifamiliar Residencial unifamiliar Residencial unifamiliar Residencial VP  |   |                       |                     |                      |                   |                          |                      | •                                 |
| Aprovechamiento medioen PGOU  COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial VP  Terciario Suelo privado HIPÓTESIS DE CÁLCULO Superficie construida total Residencial colectiva libre Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar  8.080,38 x Residencial ulfamiliar 35,00% 16.886,90 x  |   |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial VP Terciario Suelo privado HIPOTESIS DE CÁLCULO Superficie construida total Residencial colectiva libre 18.456,18 x Residencial unifamiliar 8.080,38 x Residencial VP 35,00% 16.886,90 x  |   |                       |                     |                      |                   | ECTOR.                   |                      |                                   |
| Residencial colectiva libre Residencial unifamiliar aislada Residencial VP  Forciario Suelo privado HIPÓTESIS DE CÁLCULO Superficie construida total Residencial colectiva libre 8.080,38 × Residencial unifamiliar 8.080,38 × Residencial VP 35,00% 16.886,90 ×  | 0,224406                                      |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| Residencial unifamiliar aislada  Residencial VP    Ferciario   Suelo privado    |   |                       |                     |                      |                   |                          | NEIZACIÓN            |                                   |
| Residencial VP    Ferciario   Suelo privado   | 1,00  |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| Ferciario   Suelo privado   HIPÓTESIS DE CÁLCULO   Superficie construida total   Residencial colectiva libre   18.456,18   x   Residencial unifamiliar   8.080,38   x   x   x   x   x   x   x   x   x   | 1,21  |                       |                     |                      |                   |                          | <b>a</b>             | toolaoliolai allilailiilai alolaa |
| Suelo privado   | 0,80  |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| HIPÓTESIS DE CÁLCULO   Superficie construida total  | 1,5   |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| Superficie construida total           Residencial colectiva libre         18.456,18         x           Residencial unifamiliar         8.080,38         x           Residencial VP         35,00%         16.886,90         x  | 0,10  |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| Residencial colectiva libre         18.456,18         x           Residencial unifamiliar         8.080,38         x           Residencial VP         35,00%         16.886,90         x  |   |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
| Residencial unifamiliar         8.080,38         x           Residencial VP         35,00%         16.886,90         x  | 48.248,28 m2                                  |                       |                     | 4.5                  |                   |                          |                      |                                   |
| <b>Residencial VP</b> 35,00% 16.886,90 x  | 1,00 18.456,18 m2 Ut                          |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
|   | 1,20 9.696,46 m2 Uto                          |                       |                     |                      |                   | 05                       |                      |                                   |
|   | 0,80 13.509,52 m2 Uto                         |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |
|   | 1,50 7.237,24 m2 Uto                          | X                     |                     | 4.824,83             |                   | 10,00%                   | :-:4\                | Terciario                         |
| Suelo privado (respecto superficie sector) 0,00 x   | 0,10 <b>0,00 m2 Ut</b> o                      | x                     | ,                   | 0,00                 |                   |                          | icie sector)         | sueio privado (respecto superfi   |
| TOTAL   | 48.899,40 m2 Uto                              |                       |                     |                      |                   |                          |                      |                                   |

Pág. 440 boc.cantabria.es 301/693

48.899,40 217.906,00 217.906,00 217.906,00 0,224 x 0,85 0,224 x 0,15 0,22441 m2 Utc/m2 41.564,49 m2 Utc 7.334,91 m2 Utc 48.899,40 m2 Utc

Utc = Uso y Tipología característicos







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

# SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTOR RESIDENCIAL 4

SUDR 4

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO SUPERFICIE DEL SECTOR\* URBANIZABLE DELIMITADO 41.430,00 m2

ZONAS SUDR 4.1 SUDR 4.2 30.085,00 m2 11.345,00 m2

SISTEMA GENERAL ADSCRITO SUDR 4.2 (SG-2.39.2)

La zona SUDR 4.2 constituye un Sistema General asociado al sector destinado a equipamiento educativo. USO GLOBAL

Residencial

\* Incluida, en su caso, la superficie del sistema general incluido en el Sector.

El Plan Parcial deberá incluir un estudio específico de ruido en el que se garanticen los niveles de ruido permitidos mediante el establecimiento, en su caso de las medidas

#### 2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USO Y TIPOLOGÍA

CARACTERÍSTICOS RÉGIMEN DE USOS Edificación unifamiliar aislada libre **Prohibidos** Índice Permitidos Índice Tolerados Residencial/Complem.

Almacén/Taller Comercial\*/Terciario\* 10% Productivo Industrial asociado a vivienda

#### Dotacional

\* en parcela independiente SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS Espacios libres: 2.800 m² Equipamientos: 1.000,00 m²

Aparcamientos: 1 plaza/50 m2 construidos de cualquier uso.

OTRAS CONDICIONES

Cuando menos, un 35% de la superficie construida se destinará a viviendas protegidas

#### 3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

Se definirán gráficamente, asociadas al viario básico del Sector

ALINEACIONES Y RASANTES ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se establece una altura máxima de B+1 para vivienda colectiva y la vivienda unifamiliar

**EDIFICABILIDAD** 

Indice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso) 0.30 m2t/m2s Viario sin aprovechamiento 2.730,00 m2 Máxima Superficie edificable Índice Viviendas/Ha. 15 viv/Ha Superficie edificable vivienda protegida (35%). 2.872,28 m2 Número máximo de viviendas. Nº de viviendas protegidas 15 viv

CONDICIONES A LA ORDENACIÓN

- Sistema Viario. La ordenación del sector, y de cada una de sus zonas, se integrará en la trama urbana del entornol.
- Equipamientos y Espacios libres. OTRAS CONDICIONES

El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas 4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.

COOPERACIÓN / COMPENSACIÓN PLAZOS

INSTRUMENTOS

Segundo cuatrienio P. Parcial, P. Compensación o Reparcelación, P. Urbanización.

OTRAS CONDICIONES

Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector

### 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.

85% del Aprovechamiento Medio del Secto

El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.

| 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SEG  | CTOR.  |                 |        |      |                                       |
|-----------------------------------|--------|-----------------|--------|------|---------------------------------------|
| aprovechamiento medio PGOu        |        |                 |        |      | 0,224778                              |
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN   |        |                 |        |      | ,                                     |
| Residencial unifamiliar aislado   |        |                 |        |      | 1,20                                  |
| Residencial unifamiliar VP        |        |                 |        |      | 0,75                                  |
| Residencial VP                    |        |                 |        |      | 0,80                                  |
| Terciario en edificio exento      |        |                 |        |      | 1,50                                  |
| HIPÓTESIS DE CÁLCULO              | _      |                 |        |      |                                       |
| Superficie construida total       |        |                 |        |      | 8.206,50 m2                           |
| Residencial unifamiliar adosado   | 55,00% | 4.513,58        | x      | 1,20 | 5.416,29 m2 Utc                       |
| Residencial VP                    | 35,00% | 2.872,28        | x      | 0,80 | 2.297,82 m2 Utc                       |
| Terciario en edificio exento      | 10,00% | 820,65          | x      | 1,20 | 984,78 m2 Utc                         |
| TOTAL                             |        |                 |        |      | 8.698,89 m2 Utc                       |
| Aprovechamiento Medio             |        | 8.698,89 / 38.3 | 700,00 |      | 0,22478                               |
| Aprovechamiento Patrimonializable |        | 38.700,00 x 0   | ,225 x | 0,85 | 7.394,06 m2 Utc                       |
| Aprovechamiento Municipal         |        | 38.700,00 x 0   | ,225 x | 0,15 | 1.304,83 m2 Utc                       |
| TOTAL                             |        | •               |        |      | 8.698,89 m2 Utc                       |
|                                   |        |                 |        |      | Utc = Uso y Tipología característicos |
|                                   |        |                 |        |      |                                       |

Pág. 441 boc.cantabria.es 302/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

#### SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTOR RESIDENCIAL 5

SUDR 5

Residencial unifamiliar aislada libre

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO SUPERFICIE DEL SECTOR \* USO GLOBAL URBANIZABLE DELIMITADO Residencial

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS USO Y TIPOLOGÍA

CARACTERISTICOS

RÉGIMEN DE USOS Residencial/Complem. Almacén/Taller asociado Comercial/Terciario
Dotacional 10% Productivo Industrial

SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS

Espacios libres:8000 m²

Equipamientos:2.500,00 m²

Aparcamientos: 1 plaza/50 m2 construidos de cualquier uso.

OTRAS CONDICIONES

Cuando menos, un 15% de la superficie se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección.

#### 3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Se definirán gráficamente, asociadas al viario básico del Sector

Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se establece una altura máxima de B+1 para vivienda colectiva y la vivienda unifamiliar.

EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD

Indice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)

Máxima Superficie edificable. 0.25 m2t/m2s 19.776,25 m2 Índice Viviendas/Ha. 10 viv/Ha Superficie edificable vivienda protegida (15%). 2.966,44 m2 79 viv Número máximo de viviendas Nº de viviendas protegidas CONDICIONES A LA ORDENACIÓN 12 viv

OTRAS CONDICIONES

El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas

# 4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO. SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN PLAZOS INSTRUMENTOS tercer cuatrienio P. Compensación, P. Urbanización.

OTRAS CONDICIONES

- Deberá ejecutar un ramal de diametro 150 mm para suministro y distribución de agua (ver planos) Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.
- En cualquier caso, se redactará un proyecto unitario de urbanización para el ámbito de cada zona, y en la definición de sus infraestructuras básicas, se tendrán en cuenta las previsiones urbanisticas de zonas y sectores adyacentes.

#### 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.

El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.

| 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SEG           | CTOR.  |           |   |           |               |                          |
|--|--------|-----------|---|-----------|---------------|--------------------------|
| aprovechamiento medio PGOU                 |        |           |   |           |               | 0,28875                  |
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN            |        |           |   |           |               |                          |
| Residencial unifamiliar                    |        |           |   |           |               | 1,20                     |
| Residencial unifamiliar VP                 |        |           |   |           |               | 0,75                     |
| Residencial VP                             |        |           |   |           |               | 0,80                     |
| Suelo privado                              |        |           |   |           |               | 0,05                     |
| HIPÓTESIS DE CÁLCULO                       |        |           |   |           |               |                          |
| Superficie construida total                |        |           |   |           |               | 19.776,25 m2             |
| Residencial unifamiliar aislada            | 85,00% | 16.809,81 |   | x         | 1,20          | 20.171,78 m2 Utc         |
| Residencial VP                             | 15,00% | 2.966,44  |   | x         | 0,80          | 2.373,15 m2 Utc          |
| Suelo privado (respecto superficie sector) | 0,00%  | 0,00      |   | x         | 0,05          | 0,00 m2 Utc              |
| TOTAL                                      |        |           |   |           |               | 22.544,93 m2 Utc         |
| Aprovechamiento Medio                      |        | 22.544,93 | 1 | 79.105,00 |               | 0,28500 m2 Utc/m2        |
| Aprovechamiento Patrimonializable          |        | 79.105,00 | х | 0,285 x   | 0,85          | 19.163,19 m2 Utc         |
| Aprovechamiento Municipal                  |        | 79.105,00 | х | 0,285 x   | 0,15          | 3.381,74 m2 Utc          |
| TOTAL                                      |        |           |   |           |               | 22.544,93 m2 Utc         |
|  |        |           |   |           | Utc = Uso y 1 | ipología característicos |

Pág. 442 303/693 boc.cantabria.es



TOTAL

TOTAL

Aprovechamiento Medio

Aprovechamiento Municipal





# BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA

# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

| SUELO URBANIZABL   | L DELIMITADO. SEC   | OR RESIDENCIAL 6              |   |                          |                         | SUDR   |
|--|---|-------------------------------|---|--------------------------|-------------------------|--|
| 1. DETERMINACIONES G   | ENERALES  |                               |   |                          |                         |  |
| CLASE DE SUELO   | LITERALLO   |                               |   |                          | URI                     | BANIZABLE DELIMITA   |
| UPERFICIE DEL SECTOR *   |   |                               |   |                          |                         | 66.070,00  |
| ISTEMAS GENERALES ADSCR  |   |                               |   |                          |                         | SGV-   |
| I SGV 3.1 constituye un Sistema  | General viario.   |                               |   |                          |                         |  |
| Superficie sistema general   |   |                               |   |                          |                         | 400,00   |
| ISO GLOBAL   |   |                               |   |                          |                         | Residen  |
| . DETERMINACIONES FU   | UNCIONALES. USOS  |                               |   |                          |                         |  |
| SO Y TIPOLOGÍAS  |   |                               |   |                          |                         |  |
| ARACTERISTICAS   |   |                               |   |                          | Vivienda unifamiliar a  | dosada y colectiva abi   |
| ÉGIMEN DE USOS   | Permitidos  | Índice                        | Tolerados                               | Índice                   |                         | Prohibidos   |
|  | Residencial/Complem.  |                               | Almacén/Taller en planta                |                          | _                       |  |
|  | Comercial/Terciario<br>Dotacional   | 10%                           | baja                                    | 10%                      | Pr                      | oductvo Industrial   |
| STEMAS LOCALES MÍNIMOS   |   |                               |   |                          |                         |  |
| spacios libres: 6.200 m²   |   |                               |   |                          |                         |  |
| quipamientos: 2.000,00 m²  |   |                               |   |                          |                         |  |
| parcamientos: 1 plaza/50 m2 cor  | nstruidos de cualquier uso.   |                               |   |                          |                         |  |
| FI 6   |   | 000\ d-bfli                   | -l -d 00 d- l- l- l- d- 0t              |                          |                         |  |
|  | 00 m de la ribera del mar (aprox 1<br>superficie construida se destinará  |                               | cción. Las viviendas protegidas se e    | jecutarán e              | n edificación colectiva | 1  |
|  | ORMALES. EDIFICABILID   | AD                            |   |                          |                         |  |
| INEACIONES Y RASANTES<br>TURA DE LA EDIFICACIÓN  |   |                               | Sed                                     | lefinirán grá            | iticamente, asociadas   | al viario básico del Se  |
|  | n Paraial on razón do una matoria   | lización razonablo do la odif | icación prevista o criterios de forma u | irbana sa ai             | etablece una altura m   | ávima do B±1 nara  |
| DIFICABILIDAD  | ii i arciai cii iazoii uc una materia   | izacion razonabic de la edil  | icación prevista o cinenos de forma e   | iibaiia 30 C             | stablece una altura il  | axiiila de D+1 paia  |
|  | náv para cualquior uso)   |                               |   |                          |                         | 0,25 m2t/s   |
| dice de Edificabilidad bruta (m  |   |                               |   |                          |                         |  |
|  | iax para cualquier uso)   |                               |   |                          |                         |  |
| iario sin aprovechamiento  | ax para cualquiei uso)  |                               |   |                          |                         | 4.702,00   |
| iario sin aprovechamiento<br>láxima Superficie edificable.   | ax para cuarquiei uso)  |                               |   |                          |                         | 4.702,00<br>15.242,00  |
| iario sin aprovechamiento<br>láxima Superficie edificable.<br>ndice Viviendas/Ha.  |   |                               |   |                          |                         | 4.702,00<br>15.242,00<br>15 viv  |
| iario sin aprovechamiento<br>láxima Superficie edificable.<br>ndice Viviendas/Ha.<br>uperficie edificable vivienda pr<br>úmero máximo de viviendas.  | rotegida (30%).   |                               |   |                          |                         | 4.702,00<br>15.242,00<br>15 viv<br>4.572,60  |
| iario sin aprovechamiento<br>láxima Superficie edificable.<br>idice Viviendas/Ha.<br>uperficie edificable vivienda pr<br>úmero máximo de viviendas.  | rotegida (30%).   |                               |   |                          |                         | 4.702,00<br>15.242,00<br>15 viv<br>4.572,60<br>92  |
| ilario sin aprovechamiento<br>láxima Superficie edificable.<br>ndice Viviendas/Ha.<br>uperficie edificable vivienda pi<br>úmero máximo de viviendas.<br>º de viviendas protegidas<br>UNULICIONES A LA OKUENAU:   | rotegida (30%).<br>UN   | zonas se integrará en la tra  | ama urhana del entorno v deberá sea     | r objeto de p            | orecisión en el futuro  | 4.702,00<br>15.242,00<br>15 viv<br>4.572,60<br>92<br>28  |
| iario sin aprovechamiento<br>láxima Superficie edificable.<br>idice Viviendas/Ha.<br>uperficie edificable vivienda pr<br>úmero máximo de viviendas.<br>° de viviendas protegidas<br>UNUILICINDES A HA OKUENACII<br>Sistema Viario. La ordenación   | rotegida (30%).<br>UN<br>n del sector, y de cada una de sus   | zonas, se integrará en la tra | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            | precisión en el futuro  | 4.702,00<br>15.242,00<br>15 viv<br>4.572,60<br>92<br>28  |
| iario sin aprovechamiento<br>áxima Superficie edificable.<br>idice Viviendas/Ha.<br>uperficie edificable vivienda pr<br>úmero máximo de viviendas.<br>° de viviendas protegidas<br>ONDICIONES A LA URLENACII<br>Sistema Viario. La ordenació<br>Equipamientos y Espacios libi  | rotegida (30%).<br>UN<br>n del sector, y de cada una de sus   | zonas, se integrará en la tra | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            | precisión en el futuro  | 4.702,00<br>15.242,00<br>15 viv<br>4.572,60<br>92<br>28  |
| iario sin aprovechamiento<br>áxima Superficie edificable.<br>dice Viviendas/Ha.<br>uperficie edificable vivienda pri<br>úmero máximo de viviendas.<br>de viviendas protegidas<br>ounuriunnes a La Ortuenació<br>Sistema Vierio. La ordenació<br>Equipamientos y Espacios libi<br>TRAS CONDICIONES  | rotegida (30%).<br>UN<br>n del sector, y de cada una de sus   | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            | precisión en el futuro  | 4.702,00<br>15.242,00<br>15 viv<br>4.572,60<br>92<br>28  |
| iario sin aprovechamiento<br>áxima Superficie edificable.<br>idice Viviendas/Ha.<br>uperficie edificable vivienda pr<br>úmero máximo de viviendas.<br>de viviendas protegidas<br>UNUICIONES A LA URUENACII<br>Sistema Viario. La ordenación<br>Equipamientos y Espacios libi<br>TRAS CONDICIONES<br>DETERMINACIONES RI   | rotegida (30%).<br>UN<br>n del sector, y de cada una de sus<br>res.   | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            | precisión en el futuro  | 4.702,00<br>15.242,00<br>15 viv<br>4.572,60<br>92<br>28<br>Pian Parcial.   |
| iario sin aprovechamiento<br>áxima Superficie edificable.<br>idice Viviendas/Ha.<br>uperficie edificable vivienda pr<br>úmero máximo de viviendas.<br>° de viviendas protegidas<br>outviendas protegidas<br>outviendas protegidas<br>outviendas protegidas<br>internación<br>Sistema Viario. La ordenación<br>Equipamientos y Espacios libi<br>TRAS CONDICIONES<br>DETERMINACIONES RI<br>STEMA DE ACTUACIÓN  | rotegida (30%).<br>UN<br>n del sector, y de cada una de sus<br>res.   | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            | precisión en el futuro  | 4.702,00<br>15.242,00<br>15 vh<br>4.572,60<br>92<br>28<br>Plan Parcial.  |
| iario sin aprovechamiento<br>áxima Superficie edificable.<br>dice Viviendas/Ha.<br>uperficie edificable vivienda pri<br>mero máximo de viviendas.<br>de viviendas protegidas<br>ounuriciones a La Oktuenacii<br>Sistema Viario. La ordenaciór<br>Equipamientos y Espacios libi<br>TRAS CONDICIONES<br>DETERMINACIONES RI<br>ISTEMA DE ACTUACIÓN<br>LAZOS   | rotegida (30%).<br>UN<br>n del sector, y de cada una de sus<br>res.   | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00<br>15.242,00<br>15 vk<br>4.572,60<br>92<br>28<br>Plan Parcial.  |
| iario sin aprovechamiento<br>áxima Superficie edificable.<br>dice Viviendas/Ha.<br>uperficie edificable vivienda pri<br>imero máximo de viviendas.<br>de viviendas protegidas<br>ounuiciones a La URUENACII<br>Sistema Viario. La ordenacio<br>Equipamientos y Espacios libi<br>TRAS CONDICIONES RI<br>ISTEMA DE ACTUACIÓN<br>LAZOS<br>ISTEMA DE ACTUACIÓN<br>LAZOS<br>ISTRUMENTOS   | rotegida (30%).<br>UN<br>n del sector, y de cada una de sus<br>res.   | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de <sub>l</sub> |                         | 4.702,00<br>15.242,00<br>15 vk<br>4.572,60<br>92<br>28<br>Plan Parcial.  |
| iario sin aprovechamiento<br>áxima Superficie edificable.<br>dice Viviendas/Ha.<br>uperficie edificable vivienda primero máximo de viviendas.<br>de viviendas protegidas<br>UNUICIUNES A LA UNDENACII<br>Sistema Viario. La ordenación<br>Equipamientos y Espacios lib.<br>TRAS CONDICIONES RI<br>STEMA DE ACTUACIÓN<br>LAZOS<br>STRUMENTOS<br>STRUMENTOS<br>STRUMENTOS<br>TRAS CONDICIONES  | rotegida (30%).<br>UN<br>n del sector, y de cada una de sus<br>res.   | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00<br>15.242,00<br>15 vk<br>4.572,60<br>92<br>28<br>Plan Parcial.  |
| ario sin aprovechamiento  áxima Superficie edificable.  dice Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pri  imero máximo de viviendas.  de viviendas protegidas  JUNICIJUNES A LA OKILINACII  Sistema Viario. La ordenación  Equipamientos y Espacios libit TRAS CONDICIONES  DETERMINACIONES RI  STEMA DE ACTUACIÓN  AZOS  STRUMENTOS  TRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas   | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y   | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00 15.242,00 15 vit 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC tercer cuatri  |
| iario sin aprovechamiento  áxima Superficie edificable.  dice Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pr imero máximo de viviendas.  de viviendas protegidas  ole viviendas protegidas  ounuriciones a La otruenacio  Equipamientos y Espacios libitas  CONDICIONES  DETERMINACIONES RI STEMA DE ACTUACIÓN  LAZOS  ISTRUMENTOS  TRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas  APROVECHAMIENTO F  | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector.  PATRIMONIALIZABLE.   | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00<br>15.242,00<br>15 vk<br>4.572,60<br>92<br>28<br>Plan Parcial.  |
| iario sin aprovechamiento  iáxima Superficie edificable.  idice Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pr imero máximo de viviendas.  de viviendas protegidas  ONDICIONES A LA OKDENACI.  Sistema Viario. La ordenaciór  Equipamientos y Espacios lib.  ITRAS CONDICIONES  DETERMINACIONES RI  ISTEMA DE ACTUACIÓN  LAZOS  ISTRUMENTOS  ISTRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas  .APROVECHAMIENTO F  85% del Aprovechamiento Me  85% del Aprovechamiento  85% restante corresponder  | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTIÓN Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. sidio del Sector. à al Ayuntamiento urbanizado.                              | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00 15.242,00 15 viv 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC. tercer cuatri   |
| lario sin aprovechamiento  láxima Superficie edificable.  dide Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pr úmero máximo de viviendas.  de viviendas protegidas  CHULICIONES A LA OKULENACII  SIStema Viario. La ordenaciór  Equipamientos y Espacios lib.  DITRAS CONDICIONES  . DETERMINACIONES RI ISTEMA DE ACTUACIÓN  LAZOS  USTRUMENTOS  USTRAS CONDICIONES  . POdrán establecerse distintas  . APROVECHAMIENTO F 85% del Aprovechamiento Me  El 15% restante corresponder  . APROVECHAMIENTO ME   | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. dido del Sector. da al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR.            | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00 15.242,00 15 viv 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC tercer cuatricensación, P. Urbanizac   |
| iarlo sin aprovechamiento  áxima Superficie edificable.  idice Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pr úmero máximo de viviendas.  ° de viviendas protegidas  ONNICIONES A LA URLENACI Sistema Viario. La ordenació  Equipamientos y Espacios libi ITRAS CONDICIONES  DETERMINACIONES RI ISTEMA DE ACTUACIÓN  LAZOS  ISTRUMENTOS  ITRAS CONDICIONES  POdrán establecerse distintas  . APROVECHAMIENTO F 85% del Aprovechamiento Me  El 15% restante corresponder  . APROVECHAMIENTO P provechamiento medio I   | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. edio del Sector. à al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR.             | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00 15.242,00 15 viv 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC. tercer cuatri   |
| lario sin aprovechamiento  láxima Superficie edificable.  didice Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pr úmero máximo de viviendas.  de viviendas protegidas.  de viviendas protegidas  con vicio edificable viviendas.  Equipamientos y Espacios lib.  DETERMINACIONES RI.  DETERMINACIONES RI.  SISTEMA DE ACTUACIÓN  LAZOS  USTRUMENTOS  UTRAS CONDICIONES  DOTAS CONDICIONES  DOTAS ESTADA DE ACTUACIÓN  LAZOS  STRUMENTOS  DETERMINACIONES  DETERMI | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. edio del Sector. à al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR.             | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00 15.242,00 15 viv 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSACI tercer cuatric tercer cuatric tercer cuatric tercer cuatric tensación, P. Urbanización, P. U |
| lario sin aprovechamiento  láxima Superficie edificable.  didice Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pr úmero máximo de viviendas,  de viviendas protegidas  UNIJICIUNES A LA UNIDENACII SIStema Viario. La ordenaciór  Equipamientos y Espacios fibi- TITRAS CONDICIONES  DETERMINACIONES RI ISTEMA DE ACTUACIÓN  LAZOS  ISTEMMENTOS  UTRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas  APROVECHAMIENTO  85% del Aprovechamiento Me  El 15% restante corresponder  APROVECHAMIENTO IN  provechamiento medico IN  COEFICIENTES DE HOMOGOS IN  COEFICIENTES DE LOR  COEFICIENTES DE LOR  COEFICIENTES DE LOR  COEFICIENTES  COEFIC | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. edio del Sector. à al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR.             | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00 15.242,00 15 viv. 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSACI tercer cuatric ensación, P. Urbanizaci  0,275691   |
| iario sin aprovechamiento  áxima Superficie edificable.  idice Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pr úmero máximo de viviendas.  de viviendas protegidas  of eviviendas protegidas  ONDICIONES A LA OKULENAL  SISTEMA DE ACTUACIÓN  LAZOS   LAZOS  LAZOS  LAZOS  LAZOS   LAZOS  LAZOS  LAZOS   LAZOS  LAZOS  | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. edio del Sector. à al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR.             | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00 15.242,00 15 viv 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC: tercer cuatric tercer cuatric tercer cuatric pensación, P. Urbanización, P. |
| iario sin aprovechamiento  áxima Superficie edificable.  dice Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pr imero máximo de viviendas.  Ped viviendas protegidas  ouduriciones a La Oktuenació  Equipamientos y Espacios libitana  Condiciones a La Oktuenació  Equipamientos y Espacios libitana  Equipamientos y Espacios libitana  CONDICIONES  DETERMINACIONES RISTEMA DE ACTUACIÓN  LAZOS  SITRUMENTOS  TRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas  APROVECHAMIENTO F 55% del Aprovechamiento Me  El 15% restante corresponder  APROVECHAMIENTO Provechamiento Me  COPECIENTES DE HOMOGENE  DEFICIENTES DE HOMOGENE  DESIGNACIÓN  DE POSECIENTES DE HOMOGENE  DE SIGNACIÓN  DE POSECIENTES DE HOMOGENE  DE SIGNACIÓN  DE POSECIENTES DE HOMOGENE  DE SIGNACIÓN  DE SIGNACI | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. edio del Sector. à al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR.             | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00 15.242,00 15 viv 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC tercer cuatricensación, P. Urbanizac   |
| iario sin aprovechamiento  áxima Superficie edificable.  dice Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pr úmero máximo de viviendas.  de viviendas protegidas  ou viviendas protegidas  ouniciones a La ordenciór  Equipamientos y Espacios libitas  CRUPICANO CONTROLONES  DETERMINACIONES RI SISTEMA DE ACTUACIÓN  LAZOS  ISTRUMENTOS  TRAS CONDICIONES  POdrán establecerse distintas  . APROVECHAMIENTO F  85% del Aprovechamiento Me  El 15% restante corresponder  . APROVECHAMIENTO P  provechamiento medio I  OEFICIENTES DE HOMOGENE  esidencial unifamiliar aislada  esidencial colectiva libre  esidencial unifamiliar VP   | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. edio del Sector. à al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR.             | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00 15.242,00 15.242,00 15 viv 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC tercer cuatricensación, P. Urbanizac   |
| iario sin aprovechamiento  iáxima Superficie edificable.  idice Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pri  imero máximo de viviendas.  de viviendas protegidas  ONDICIONES A LA OKDENACI.  Sistema Viario. La ordenaciór  Equipamientos y Espacios lib.  ITRAS CONDICIONES  ISTEMA DE ACTUACIÓN  LAZOS  ISTEMA DE ACTUACIÓN  LAZOS  ISTRUMENTOS  TIRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas  APROVECHAMIENTO  85% del Aprovechamiento Me  El 15% restante corresponder  APROVECHAMIENTO  OFFICIENTES DE HOMOGENE  esidencial unifamiliar aislada  esidencial colectiva libre  esidencial unifamiliar IVP  esidencial VP   | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. edio del Sector. à al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR.             | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00 15.242,00 15 viv. 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC tercer cuatric tensación, P. Urbanizac  |
| iario sin aprovechamiento  áxima Superficie edificable.  dice Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pr úmero máximo de viviendas.  de viviendas protegidas.  de viviendas protegidas.  de viviendas protegidas.  DETERMINACIONES RI  SISTEMA DE ACTUACIÓN  IAZOS  ISTEUMENTOS  TRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas  APROVECHAMIENTO F.  85% del Aprovechamiento Me  El 15% restante corresponder  APROVECHAMIENTO NO  Provechamiento medio I  OEFICIENTES DE HOMOGENE  esidencial unifamiliar alsada  esidencial unifamiliar y  Pesidencial VP  erciario en pb  erciario en pb  | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. edio del Sector. à al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR.             | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00 15.242,00 15 viv 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC tercer cuatric ensación, P. Urbanizac  0,275691  |
| iarlo sin aprovechamiento  áxima Superficie edificable.  idice Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pr úmero máximo de viviendas.  de viviendas protegidas  o de viviendas protegidas  OUNIJICIONES A LA OKULENACI Sistema Viario. La ordenación  Equipamientos y Espacios libi ITRAS CONDICIONES  DETERMINACIONES RI SISTEMA DE ACTUACIÓN  LAZOS  ISTRUMENTOS  ITRAS CONDICIONES  POdrán establecerse distintas  APROVECHAMIENTO F 85% del Aprovechamiento Me  El 15% restante corresponder  APROVECHAMIENTO IP OCEFICIENTES DE HOMOGENE  esidencial unifamiliar aislada  esidencial unifamiliar islada  esidencial unifamiliar VP  esidencial VP  ericlario en pb  uelo privado  | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. edio del Sector. à al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR.             | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00 15.242,00 15 vh. 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC tercer custri ensación, P. Urbanizac   |
| iario sin aprovechamiento  iáxima Superficie edificable.  idice Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pri  imero máximo de viviendas.  de viviendas protegidas  ONDICIONES  DETERMINACIONES  ISTRUMENTOS  ISTRUMENTOS  ISTRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas  APROVECHAMIENTO  E1 15% restante corresponder  APROVECHAMIENTO  POPOCHAMIENTO  ISTRUMENTOS  E1 15% restante corresponder  APROVECHAMIENTO  POPOCHAMIENTO  OEFICIENTES DE HOMOGENE  esidencial unifamiliar aislada  esidencial colectiva libre  esidencial unifamiliar VP  esidencial VP  erciario en pb  uelo privado  IPÓTESIS DE CÁLCULO  | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. edio del Sector. à al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR.             | -                             | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de p            |                         | 4.702,00 15.242,00 15.242,00 15.viv 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC tercer cuatric ensación, P. Urbanizac  0,275691  |
| iario sin aprovechamiento  áxima Superficie edificable.  idice Viviendas/Ha.  uperficie edificable vivienda pr úmero máximo de viviendas.  de viviendas protegidas.  de viviendas protegidas  ole viviendas protegidas  ONDICIONES A LA OKDENACI.  ISISTEMA SUPERIOLICIONES RI  ISISTEMA DE ACTUACIÓN  LAZOS  ISTRUMENTOS  UTRAS CONDICIONES  Podrán establecerse distintas  APROVECHAMIENTO F 85% del Aprovechamiento Me  El 15% restante corresponder  APROVECHAMIENTO NO  PROVECHAMIENTO NO  DEFICIENTES DE HOMOGENE  esidencial colectiva libre  esidencial colectiva libre  esidencial unifamiliar alsada  esidencial unifamiliar VP  esidencial vP  erciario en pb  uelo privado  IPOTESIS DE CÁLCULO  uperficie construida total  | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. edio del Sector. à al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR.             | DESARROLLO.                   | ama urbana del entorno, y deberá se     | r objeto de į            |                         | 4.702,00 15.242,00 15 viv. 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC tercer cuatricensación, P. Urbanizac  |
| ilario sin aprovechamiento  táxima Superficie edificable.  idice Viviendas/Ha.  superficie edificable vivienda pr timero máximo de viviendas.  per de viviendas protegidas  per de viviendas  per de vivi | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. dido del Sector. did al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR. PGOU      | DESARROLLO.                   | 9.145,20                                | r objeto de p            | P. Comp                 | 4.702,00 15.242,00 15.242,00 15 viv 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC tercer cuatric ensación, P. Urbanizac  0,275691  |
| riario sin aprovechamiento  faxima Superficie edificable.  didice Viviendas/Ha.  fuperficie edificable vivienda pr fumero máximo de viviendas.  pr fumero p  | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. dido del Sector. did al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR. PGOU      | DESARROLLO.                   |   | r objeto de p            | P. Comp                 | 4.702,00 15.242,00 15 viv. 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC tercer cuatricensación, P. Urbanizac  |
| Equipamientos y Espacios libitras CONDICIONES  I. DETERMINACIONES RISISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS INSTRUMENTOS DITRAS CONDICIONES - POdrán establecerse distintas 5. APROVECHAMIENTO F - 85% del Aprovechamiento Me  | rotegida (30%).  UN n del sector, y de cada una de sus res.  ELATIVAS A GESTION Y fases de desarrollo del Sector. PATRIMONIALIZABLE. dio del Sector. à al Ayuntamiento urbanizado. MEDIO DEL SECTOR. PGOU IZACIÓN | DESARROLLO.                   | 9.145,20<br>0,00                        | r objeto de p            | P. Comp                 | 4.702,00 15.242,00 15.242,00 15 viv 4.572,60 92 28 Plan Parcial.  COMPENSAC tercer cuatricensación, P. Urbanización 0,275691   |

Pág. 443 boc.cantabria.es 304/693

16.918.62

66.070,00

66.070,00

61.368.00

0,276

0,276

0,15

16.918,62 m2 Utc

0.27569 m2 Utc/m2

15.482,68 m2 Utc

2.732,24 m2 Utc 18.214,92 m2 Utc

Utc = Uso y Tipología característicos







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

#### SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTOR RESIDENCIAL 7

SUDR 7

1. DETERMINACIONES GENERALES CLASE DE SUELO

SUPERFICIE DEL SECTOR \*
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

El SGV 10.1 constituye un Sistema General viario. Superficie sistema general USO GLOBAL

**54.680,00 m2** SGV-10.1 300,00 m2 Residencial

13.595,00 m2

10 viv/Ha

8 viv

2.039,25 m2 55 viv

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERISTICOS RÉGIMEN DE USOS

Permitidos Residencial/Complem Comercial/Terciario Dotacional

Índice

Tolerados Almacén/Taller asociado

a vivienda

**Prohibidos** 

Productivo Industrial

URBANIZABLE DELIMITADO

SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS Espacios libres: 5 500 m² Equipamientos: 1.750,00 m²

Aparcamientos: 1 plaza/50 m2 construidos de cualquier uso.

Cuando menos, un 15% de la superficie se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección.

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES

Se definirán gráficamente, asociadas al viario básico del Sector

Índice

10%

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se establece una altura máxima de B+1 EDIFICABILIDAD 0.25 m2t/m2s

Indice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso) Máxima Superficie edificable

Índice Viviendas/Ha. Superficie edificable vivienda protegida (15%). Número máximo de viviendas

Nº de viviendas protegidas

OTRAS CONDICIONES

O INAS CONDICIONES

El área situada a menos de 500 m de la ribera del mar (aprox. 9.150 m2)deberá cumplir con el art. 30 de la ley de Costas

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO.

COMPENSACIÓN INSTRUMENTOS P. Compensación, P. Urbanización,

OTRAS CONDICIONES

TOTAL

- Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.
- Foular restautector sustinas rases de desarrounte de decubi.
  En cualquier caso, se redactará un proyecto unitario de urbanización para el ámbito de cada zona, y en la definición de sus infraestructuras básicas, se tendrán en cuenta las previsiones urbanísticas de zonas y sectores adyacentes.

Deberá ejecutar un ramal de diametro 100 mm para suministro y distribución de agua (ver planos)

#### 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.

85% del Aprovechamiento Medio del Sector

| El 15% restante corresponderá al Ayuntamient |        |           |   |           |      |                    |
|--|--------|-----------|---|-----------|------|--------------------|
| 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL S               | ECTOR. |           |   |           |      |                    |
| aprovechamiento medio PGOU                   |        |           |   |           |      | 0,287166           |
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN              |        |           |   |           |      |                    |
| Residencial unifamiliar                      |        |           |   |           |      | 1,20               |
| Residencial unifamiliar VP                   |        |           |   |           |      | 0,80               |
| Residencial VP                               |        |           |   |           |      | 0,80               |
| Terciario en edificio exento                 |        |           |   |           |      | 1,50               |
| Suelo privado                                |        |           |   |           |      | 0,05               |
| HIPÓTESIS DE CÁLCULO                         |        |           |   |           |      |                    |
| Superficie construida total                  |        |           |   |           |      | 13.595,00 m2       |
| Residencial unifamiliar aislada              | 80,00% | 10.876,00 |   | x         | 1,20 | 13.051,20 m2 Utc   |
| Residencial VP                               | 15,00% | 2.039,25  |   | x         | 0,80 | 1.631,40 m2 Utc    |
| Terciario en planta baja                     | 5,00%  | 679,75    |   | x         | 1,50 | 1.019,63 m2 Utc    |
| Suelo privado (respecto superficie sector)   | 0,00%  | 0,00      |   | х         | 0,05 | 0,00 m2 Utc        |
| TOTAL  |        |           |   |           |      | 15.702,23 m2 Utc   |
| IOIAL  |        |           |   |           |      | 15.702,23 1112 010 |
| Aprovechamiento Medio                        |        | 15.702,23 | 1 | 54.680,00 |      | 0,28717 m2 Utc/m2  |
| Aprovechamiento Patrimonializable            |        | 54.680,00 | x | 0,287 x   | 0,85 | 13.346,89 m2 Utc   |
| Aprovechamiento Municipal                    |        | 54.680,00 | x | 0,287 x   | 0,15 | 2.355,33 m2 Utc    |

15.702,23 m2 Utc Utc = Uso y Tipología característicos





# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

| SUELO URBANIZABLE  | DELIMITADO. SECTOR RE  | ESIDENCIAL 8  |                  |                     |                  |                            | SUDR 8  |
|--|--|---|------------------|---------------------|------------------|----------------------------|---|
| 1. DETERMINACIONES GEN   | IERALES  |   |                  |                     |                  |                            |   |
| CLASE DE SUELO   |  |   |                  |                     |                  |                            | URBANIZABLE DELIMITADO                                  |
| SUPERFICIE DEL SECTOR * ZONAS  | SUDR 8.1   | SUDR 8.2 SUDR 8.3   | SUDR 8.4         |                     |                  |                            | 724.972,00 m2   |
| SISTEMA GENERAL ADSCRITO   | 8.790,00 m2  | 51.816,00 m2 34.141,00 m2                                 | 630.225 m2       | !                   |                  |                            | SUDR 8.4 (SG-2.32)                                      |
|  | oo de golf (constituye Sistema General   | asociado al sector destinado a                            | equipamiento     | ).                  |                  |                            | 30BR 0.4 (30-2.32)                                      |
| USO GLOBAL   |  |   |                  | ,                   |                  |                            | Residencial   |
|  | el sistema general incluido en el Sector   |   |                  |                     |                  |                            |   |
| 2. DETERMINACIONES FUN<br>USOS Y TIPOLOGÍAS  | CIUNALES. USUS   |   |                  |                     |                  |                            |   |
| CARACTERISTICOS<br>RÉGIMEN DE USOS   | Permitidos   |   | Tolerados        |                     | Edi              | ificación colect<br>Índice | iva libre abierta ,hotelero y unifamiliar<br>Prohibidos |
|  | Residencial/Hotelero.  |   |                  |                     |                  |                            |   |
|  | Comercial*/Terciario*<br>Dotacional  |   |                  |                     |                  | 10%                        | Productivo Industrial                                   |
| * Asociado a vivienda colectiva en pla<br>SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS                         | ınta baja  |   |                  |                     |                  |                            |   |
| Espacios libres: 8.500 m²  |  |   |                  |                     |                  |                            |   |
| Equipamientos: 4.000,00 m <sup>2</sup> Aparcamientos: 1 plaza/50 m2 constru                | ruidos de cualquier uso.   |   |                  |                     |                  |                            |   |
| OTRAS CONDICIONES  |  |   |                  |                     |                  |                            |   |
| <ul> <li>La ordenación debera respeta</li> <li>El área situada a menos de 50</li> </ul>    | r lo dispuesto en los artículos 27 y 28 d<br>30 m de la ribera del mar deberá cumpl    | ie ia iey de costas<br>ir con el art. 30 de la ley de Cos | tas              |                     |                  |                            |   |
|  | de Impacto e Integración Paisajística.   | 2 on dontinará a vivianda prote                           | aido la tinolo   | aío do ooto aubo    | aatar nadrá a    | or uniformiliar o          | coloctive I a zone CLIDE 9 1 co                         |
|  | superficie construida en el subsector 8<br>3.3 solo a unifamiliar, con un 15% de viv   |   | gida, ia tipolo  | gia de este subsi   | ector podra se   | er unitamiliar o           | colectiva. La zona SUDR 6.1 se                          |
| 3. DETERMINACIONES FOR   | MALES. EDIFICABILIDAD  |   |                  |                     |                  |                            |   |
| ALINEACIONES Y RASANTES<br>ALTURA DE LA EDIFICACIÓN  |  |   |                  |                     | Se definirár     | gráficamente,              | asociadas al viario básico del Sector                   |
| Salvo justificación expresa del Plan P   | Parcial en razón de una materialización  |   | vista o criterio | s de forma urban    | na se establec   | e una altura m             | áxima de B+2 para el uso hotelero                       |
| sin aprovechamiento bajo cubierta y E<br>EDIFICABILIDAD                                    | B+1 +bajocubierta para la vivienda unif  | amiliar y el colectivo                                    |                  |                     |                  |                            |   |
| Indice de Edificabilidad bruta (sudr   | 8.2)   |   |                  |                     |                  |                            | 0,40 m2t/m2s  |
| Viario sin aprovechamiento<br>Máxima Superficie edificable.                                |  |   |                  |                     |                  |                            | 1.923,00 m2<br>19.957,20 m2                             |
| Índice Viviendas/Ha.   | neido (20%)  |   |                  |                     |                  |                            | 15 viv/Ha<br>5.987,16 m2                                |
| Superficie edificable vivienda prote<br>Nº de viviendas protegidas                         |  |   |                  |                     |                  |                            | 23 viv  |
| Indice de Edificabilidad bruta (sudr<br>Viario sin aprovechamiento                         | 8.3)   |   |                  |                     |                  |                            | 0,40 m2t/m2s<br>0.00 m2                                 |
| Máxima Superficie edificable.  |  |   |                  |                     |                  |                            | 13.656,40 m2  |
| Índice Viviendas/Ha.<br>Nº de viviendas protegidas   |  |   |                  |                     |                  |                            | 15 viv/Ha<br>8 viv                                      |
| Superficie edificable vivienda prote<br>Número máximo de viviendas.                        | egida (15%).   |   |                  |                     |                  |                            | 2.048,46 m2<br>126 viv                                  |
| Indice de Edificabilidad bruta (sudr   | 8.1)   |   |                  |                     |                  |                            | 0,30 m2t/m2s  |
| Máxima Superficie edificable.  |  |   |                  |                     |                  |                            | 2.637,00 m2   |
| <ul> <li>CONDICIONES A LA ORDENACIÓN</li> <li>Sistema Viario I a ordenación</li> </ul>     | l<br>n del sector, y de cada una de sus zona   | is se integrará en la trama urba                          | na del entorn    | iol.                |                  |                            |   |
| <ul> <li>Se estará a lo dispuesto en la</li> </ul>   | Memoria Ambiental y el POL, en cuant<br>es trasversales para el transito peatonal      | to a evitar afecciones signification                      |                  |                     | ica, y se evitai | rán cerramient             | os y se establecerá una franja libre                    |
| •  | el sector ordenará los usos del mismo,   |   | ogias prevista   | as nara cada sub    | sector I a div   | isión en subse             | ctores funciona a efectos de                            |
| determinar que espacios son e  | edificables y cuales no. La distribución   | de dotaciones locales deberá s                            | er establecida   | en el conjunto d    | lel sector.      | 101011 011 00000           | atorico farioloria a croatco do                         |
| OTRAS CONDICIONES:   | la ribera del mar respeta el art. 30 de l  | la lau da Castas  |                  |                     |                  |                            |   |
|  | puesto en el artículo 27 de la Ley de Co   |   | bre de tránsit   | o. v en el artículo | 28 de la misi    | ma Lev. para la            | a servidumbre de acceso al mar, que                     |
| exige mantener accesos peatonales a  | al mar de carácter público y gratuito, se<br>a lo dispuesto en el artículo 25 de la Le | parados entre sí como máximo                              | 200 metros.      |                     |                  |                            |   |
| Eli la zona de servidulibre se estara  | a io dispuesto en el articulo 25 de la Le  | sy de Costas, estando expresar                            | nente prombit    | uas en esta zona    | i ias edilicacio | iles desillada             | s a residencia o nabitación                             |
| El Plan Parcial deberá establecer una  | a franja de terreno colindante con la ZE<br>es que por su intensidad o naturaleza p    | EC Costa Central y Ria de Ajo, o                          | que actúe con    | no banda de amo     | ortiguación de   | impactos sobr              | e el mismo, en la que asegurará que                     |
| OBSERVACIONES  | o quo poi da intoriolada o riatarateza pi  | addan daponor and alcodor of                              | Jilliodava oob   | no la linogridad d  | ioi copacio na   | narai protogiao            | •   |
| En su interior existe constancia de la   | existencia de un yacimiento arqueológi   | ico, debiendo cumplirse en todo                           | momento la       | Ley 11/1998, de     | 13 de octubre    | e, de patrimonie           | Cultural de Cantabria                                   |
|  | ATIVAS A GESTIÓN Y DESAF   | RROLLO.   |                  |                     |                  |                            |   |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN<br>PLAZOS   |  |   |                  |                     |                  |                            | COOPERACIÓN / COMPENSACIÓN<br>sin programar             |
| INSTRUMENTOS<br>OTRAS CONDICIONES  |  |   |                  |                     | P. Parcial, F    | P. Compensaci              | ión o Reparcelación, P. Urbanización.                   |
| Deberá ejecutar un ramal de d  | diametro 150 mm para suministro y dis  |   | el SUDR 8.1      | y del SUDR 8.2      |                  |                            |   |
| <ul> <li>El promotor o promotores del \$</li> <li>Podrán establecerse distintas</li> </ul> | Sector deberá ejecutar la construcción<br>fases de desarrollo del Sector               | del Campo de Golf.  |                  |                     |                  |                            |   |
| 5. APROVECHAMIENTO PA  |  |   |                  |                     |                  |                            |   |
| <ul> <li>85% del Aprovechamiento Med<br/>El 15% restante correspondera</li> </ul>          |  |   |                  |                     |                  |                            |   |
| 6. APROVECHAMIENTO ME  |  |   |                  |                     |                  |                            |   |
| aprovechamiento medio PG<br>COEFICIENTES DE HOMOGENEIZA                                    |  |   |                  |                     |                  |                            | 0,053071  |
| Hotel  | CON  |   |                  |                     |                  |                            | 1,00  |
| Residencial unifamiliar aislado<br>Residencial colectiva libre                             |  |   |                  |                     |                  |                            | 1,20<br>1,00  |
| Residencial VPO general  |  |   |                  |                     |                  |                            | 0,80  |
| Terciario  |  |   |                  |                     |                  |                            | 1,50  |
| Residencial unifamiliar adosada<br>Suelo privado   |  |   |                  |                     |                  |                            | 1,00<br>0,10  |
| HIPÓTESIS DE CÁLCULO   |  |   |                  |                     |                  |                            | .,.   |
| Superficie construida total<br>Hotel   |  | 2.637,00  |                  |                     | ,                |                            | 36.250,60 m2<br>2.637,00 m2 Utc                         |
| Terciario edificio exento  Residencial unifamiliar aislado                                 |  | 3.361,30<br>10.242,30                                     | 3                |                     | >                | 1,50                       | 5.042,04 m2 Utc<br>12.290,76 m2 Utc                     |
| Residencial colectiva libre y unif ac  | dosado   | 11.974,3  | 2                |                     | ,                | 1,00                       | 11.974,32 m2 Utc  |
| Residencial VPO general  |  | 8.035,60  | 2                |                     | ,                | 0,80                       | 6.428,50 m2 Utc   |
| Suelo privado (respecto superficie se  | ector)   | 0,00  | )                |                     | >                | 0,10                       | 0,00 m2 Utc   |
| TOTAL  |  |   |                  |                     |                  |                            | 38.372,62 m2 Utc  |
| Aprovechamiento Medio  |  | 38.372,6  | 2 /              | 723.049,00          |                  |                            | 0,05307   |
| Aprovechamiento Patrimonializable<br>Aprovechamiento Municipal                             | 0  | 723.049,00<br>723.049,00                                  | ) х              | 0,053<br>0,053      | x                | 0,85<br>0,15               | 32.616,72 m2 Utc<br>5.755,89 m2 Utc                     |
| Aprovectiannento Municipal   |  | 123.049,00  | , х              | บ,บอ3               | ,                | v 0,15                     | 5./55,69 m2 Utc   |

Pág. 445 boc.cantabria.es 306/693

Aproved TOTAL







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### TITULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### **CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

### Artículo 148. Definición y delimitación

- Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 95 de la Ley 2/2001, de 22 de junio, sobre ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria, incluyen en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:
  - a) Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.
  - b) Los terrenos que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.
  - c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.
  - d) Los núcleos y barrios tradicionales
- La delimitación en detalle del suelo urbano se contiene en los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

### Artículo 149. Régimen urbanístico

- 1. En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el suelo urbano no consolidado, que está constituido por aquellos terrenos que el Plan General define expresamente como tal por resultar 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, que deben de ser desarrollados de forma sistemática a través de Planes Parciales.
- 2. El resto del suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.
- 3. Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de las fichas de los sectores de suelo urbano no consolidado se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o las propias Normas atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.
- 4. En el resto del suelo urbano, el Plan General contienen la asignación de usos

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 446 boc.cantabria.es 307/693







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



pormenorizados para cada una de las zonas en que se estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

#### Artículo 150. Facultades y derechos de los propietarios.

- 1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éstas asignen a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan.
- 2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y al desarrollo mediante obras de nueva planta del aprovechamiento urbanístico que las Normas asignen a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo o, en su caso, simultaneo cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y equidistribución que fuesen exigibles por aplicación de la Ley del Suelo y del contenido de estas Normas.

A estos efectos se considerarán obras de nueva planta las que se señalan en el artículo 39 de estas Normas.

- 3. También en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo en todo caso de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades. Igualmente podrán realizar las obras de restauración, consolidación o conservación que se definen en el artículo 37 de estas Normas.
- 4. Los propietarios de suelo urbano cuyos terrenos carezcan de aprovechamiento por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento fija el presente Plan General para la Unidad de Actuación en que aquella se encuentre. salvo, que se traten de terrenos de dominio público.
- 5. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley, y en su virtud el presente Plan General, establece.

### Artículo 151. Deberes y cargas de los propietarios.

- Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán cumplir con los deberes recogidos en el artículo 98 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
- 2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado ceder obligatoria y

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 447 boc.cantabria.es 308/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento del correspondiente a dicha Unidad o Plan, libre de cargas, incluida la de costear la urbanización, de acuerdo con el artículo 100 de la Ley de Cantabria 2/2001.

- 3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas normas se efectuará, en su caso, en los Polígonos o Unidades de Actuación que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por las presentes Normas.
- 4. La ejecución de obras en el cierre conllevará la obligatoriedad de rectificar la alineación salvo que aquellas afecten a menos del diez por ciento (10%) de su longitud.

### Artículo 152. Régimen de los sectores de suelo no consolidado.

- Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que las presentes Normas prevén en los sectores de suelo urbano no consolidado, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación del uso de los mismos.
- No obstante, lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

### Artículo 153. Condiciones generales previas para la edificación

- El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:
  - a) Previamente a la concesión de licencia, tener formalizadas a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, a que viniera obligado el terreno por imperativo de la Ley del Suelo y, en su virtud, de estas Normas.
  - b) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se fijan en el artículo siguiente.
  - c) Que hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente y que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas de las Normas.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 166 de estas Normas.
- 4. Excepcionalmente podrán autorizarse mediante licencia municipal las obras contempladas en los apartados 2 y 3 del artículo 102 de la LOTRUSCA.

### Artículo 154. Edificación previa a la condición de solar

- En cumplimiento de las condiciones y garantías que establece el apartado b) del número 1 del artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Actuación, será preciso el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 101 de la LOTRUSC.
- Del anterior apartado están exceptuados los suelos delimitados en los núcleos o barrios tradicionales que se regirán por lo establecido en el artículo 100.bis de la LOTRUSC.
- 3. A idéntico fin, los propietarios de terrenos del suelo urbano que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:
  - a) Que la infraestructura básica de la Unidad de Actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.
  - b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- 4. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:
  - a) Explanación.
  - b) Saneamiento.
  - c) Encintado de bordillos y base del firme.
  - d) Red de distribución de agua.
  - e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- f) Red de alumbrado público.
- g) Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
- h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.
- A los mismos efectos se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:
  - a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de la Unidad de Actuación y que se configuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.
  - b) Base de rodadura de aceras públicas.
  - c) Capa de rodadura del pavimento.
  - d) Red de canalizaciones telefónicas.
  - e) Red de riego e hidrantes.
  - f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
  - g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

CVE-2021-1486

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

### Artículo 155. Definición y adecuación al planeamiento

- El Plan General define en su Memoria y planos los usos, edificios e instalaciones fuera de ordenación en el suelo urbano, así como los criterios objetivos que permiten su identificación, de acuerdo con el punto f) del apartado 1 del art.44 de la LOTRUSC.
- Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo urbano son las definidas en los párrafos a), b), c) y d) del punto 1 del artículo 78 de las presentes Normas Urbanísticas.
- 3. La adecuación al nuevo planeamiento de edificios e instalaciones fuera de ordenación en situaciones a), b) y c) deberá realizarse en un plazo inferior a cuatro años a contar desde la aprobación de las presentes Normas, excepto la estabulación, para la cual no se establece límite temporal para su extinción.
- 4. Cuando para edificios e instalaciones fuera de ordenación se soliciten licencias de obras, el Ayuntamiento podrá concederlas, emitiendo un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en el artículo siguiente.

### Artículo 156. Obras en edificaciones fuera de ordenación

 Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación son, aparte de las de demolición, los que se expresan en los puntos siguientes, definidos en el artículo 39 de las presentes Normas Urbanísti

#### cas.

- 2. En las edificaciones fuera de ordenación en situación a) sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del punto 3 del Artículo 88 de la Ley 2/2001.
- 3. En las edificaciones fuera de ordenación en situaciones b) o c) no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.
- En las edificaciones fuera de ordenación en situación d) podrán admitirse obras de conservación, acondicionamiento o de reforma menor siempre que no modifiquen el volumen actual del edificio.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 2020

CVE-2021-1486







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

### Artículo 157. Definición

 Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

#### Artículo 158. Clases de condiciones

- A los efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación en los capítulos 2, 3 y 4 del presente título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:
  - a) Condiciones de volumen.
  - b) Condiciones de calidad, higiene y dotaciones.
  - c) Condiciones de estética.
- A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los capítulos 2, 3 y 4, se definen en las secciones siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:
  - a) Las parcelas.
  - b) La posición de la edificación.
  - c) La ocupación de la parcela.
  - d) El aprovechamiento de las parcelas.

### SECCIÓN 1º. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.

### Artículo 159. Parcela

- 1. Es la porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.
- Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotación agropecuaria o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo rústico.
- 3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones.
- 4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido, Octubre 2020

Pág. 452 boc.cantabria.es 313/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

#### Artículo 160. Superficie de parcela

 Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### Artículo 161. Parcela mínima

- 1. Es la establecida en estas Normas Urbanísticas o en los Planes Parciales en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona.
- 2. Para poder edificar será obligatorio cumplir con este mínimo de superficie.
- 3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

#### Artículo 162. Segregación de parcelas parcialmente edificadas

 La segregación de parcelas en que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será imposible su segregación.

#### Artículo 163. Linderos

- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso (rodado o peatonal), son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.
- Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todos los que den a calle, con independencia de la situación del acceso a la misma.
- 4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

### Artículo 164. Alineaciones

 Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
- b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.
- 2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

#### Artículo 165. Rasantes

- Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
- Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.
- Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el PGOU no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
- Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.
- Rasante resultante de un terreno es el perfil del mismo tras la ejecución de las obras de movimiento de tierra tendentes a la implantación de las edificaciones autorizadas y ejecutadas conforme a estas Normas.

#### Artículo 166. Solar

- Para que una parcela, excepto que se encuentre en un Barrio Tradicional así delimitado por el presente PGOU, en cuyo caso, le será de aplicación el artículo 100.bis de la LOTRUSC, sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:
  - a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.
  - b) Condiciones de urbanización:
    - I) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, excepto en los Barrios Tradicionales y en los antiguos núcleos rurales de Carriazo, Castanedo y Langre, en los que será preciso tener pavimentada la calzada y urbanizada el área lateral de la misma conforme a los criterios municipales de cada núcleo, y además disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Que aún, careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos que se señalen conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión.
- c) Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGOU o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen.
- 2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

SECCIÓN 2º. DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

#### Artículo 167. Referencias de la edificación

- En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:
  - a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
  - b) Fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A estos efectos se considerarán elementos constructivos los soportes o columnas en que se sustenten porches, soportales y elementos similares.
  - c) Línea de edificación: intersección de la proyección horizontal de la fachada del edificio con el terreno.
  - d) Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún, cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

# Artículo 168. Posición de la edificación respecto a la alineación

- Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:
  - a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

CVE-2021-1486







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.
- Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

#### Artículo 169. Retranqueo

- Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
- En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
- El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

### Artículo 170. Separación entre edificaciones

Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía.

### Artículo 171. Tipologías edificatorias

- 1. La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:
  - a) Edificación aislada: la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
  - b) Edificación entre medianeras: la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes al menos con los linderos laterales.
  - c) Edificación en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales y la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es como máximo 1:1.
  - d) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y la de edificación aislada en los restantes. Al igual que en el supuesto anterior, la relación entre unidades de vivienda y número de parcelas es como máximo 1:1.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 202

CVE-2021-1486







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



e) Edificación agrupada: es aquella pareada o adosada, horizontal o verticalmente, en la que la relación entre unidades de vivienda y número de parcelas es mayor de 1:1, y el acceso a cada vivienda se resuelve individualmente.

SECCIÓN 3º. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

#### Artículo 172. Superficie ocupable

- Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica de las Normas y en las ordenanzas de edificación.
- 2. La superficie ocupable puede señalarse:
  - a) Indirectamente, como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
  - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
- 3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.
- 4. Las construcciones enteramente subterráneas (tanto edificaciones como instalaciones, tales como piscinas, garajes, etc) deberán cumplir con los retranqueos o separación a linderos de la normativa particular de zona en la que se encuentren, excepto los accesos a sótanos y semisótanos.

#### Artículo 173. Ocupación o superficie ocupada

- 1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal, según cómputo especificado en el apartado Artículo 167 (no se incluye la proyección de los vuelos que cumplan el artículo 192).
- 2. En las zonas en que se admitan patios de luces y cuando éstos sean abiertos, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
- 3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

### Artículo 174. Coeficiente de ocupación

- Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie neta de la parcela.
- 2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 457 boc.cantabria.es 318/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 175. Superficie libre de parcela

 Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa zonal señale las excepciones pertinentes.

SECCIÓN 4º. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

### Artículo 176. Superficie edificada por planta

- 1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
- 2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales de uso público, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela y los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro. Los porches y cuerpos salientes computarán en los términos señalados en los artículos 192 y 193 igualmente quedan excluidos los cuartos de instalaciones obligados por el Código Técnico de la Edificación. Tampoco será computable lo recogido en el art. 176.bis.
- 3. En la edificación colectiva, la superficie construida en los portales computará en sus primeros veinte (20) metros cuadrados. Entre 20 y 40 metros cuadrados no se computará dicha superficie, debiendo destinarse por lo menos 10 m2 a espacios comunes de almacenaje, para dejar bicicletas y cochecitos de bebés, volviendo a ser computables las superficies de portal por encima de 40 metros cuadrados.
- 4. Los espacios bajo cubierta computarán como superficie edificada, cualquiera que sea su uso, en la parte que tengan una altura libre de piso igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que la altura libre supere los doscientos veinticinco (225) centímetros en una superficie igual o superior a seis (6) metros cuadrados.
- Como contempla el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, los centros de transformación no computan a efectos de superficie edificada por planta, considerándose como servicios dotacionales.
- 6. Tampoco computarán como superficie edificada los elementos infraestructurales de servicio a la edificación, tales como los tanques de GLP y los armarios de ICT.
- 7. Las azoteas transitables, en plantas ático, computarán en un 50% de su superficie, excepto la parte orientada al sur (ver art. 176.bis).

# Artículo 176.bis. Espacios no computables y Espacios exteriores incorporables a la vivienda

 No computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Las terrazas (entrantes o salientes) hasta 7 m2 de superficie total (por unidad de vivienda), salvo que estén orientadas al sur, que no computarán sea cual sea su superficie, en cuyo caso el estándar no computable (7 m2) se cubrirá con todo o parte de dichas terrazas, salvo que no alcancen los citados 7 m2 que se permitirán nuevas terrazas hasta alcanzarlo.
- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m. de altura (excepto la planta bajo cubierta).
- Los patios y conductos de instalaciones de  $\emptyset$  > 1.50 m.
- Los porches de uso público.
- En viviendas existentes con terrazas con superficie total superior a 7 m2 se permitirá la incorporación a la vivienda de parte de esa superficie, siempre que:
  - Se garantice una superficie exterior mínima de 7 m2.
  - Se mantenga como exterior la terraza que ofrezca una mejor orientación, en el caso de que exista más de una.
  - Se garantice un tratamiento arquitectónico unitario y adecuado en las fachadas en las que se actúa.
- Como contempla el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, los centros de transformación no computan a efectos de superficie edificada por planta, considerándose como servicios dotacionales.
- 4. Tampoco computarán como superficie edificada: las piscinas descubiertas, las pérgolas no cubiertas, los cenadores fácilmente desmontables, sin ningún tipo de cimentación ni instalación. En aquella parte cuya altura útil no supere 1,50 metros: trasteros, espacios bajo escaleras y espacios bajo cubierta.

### Artículo 177. Superficie edificada total

- 1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio
- 2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el artículo
- 3. En edificios residenciales, la superficie edificada en planta sótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando se destine a almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o a garajeaparcamiento, sin perjuicio de las condiciones particulares de las distintas zonas.
- 4. En edificios industriales y comerciales, la superficie edificada en planta sótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando se destine a garaje aparcamiento y/o almacén vinculado a la actividad de la planta baja.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20

CVE-2021-1486







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- En la planta semisótano se considera superficie edificada a efectos de cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, la parte de la misma cuyo paramento de techo se encuentra a más de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) por encima de la rasante natural del terreno en contacto con el edificio.
- De acuerdo con el art.41.2 de la LOTRUSC se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.
- En edificios dedicados exclusivamente al uso global de equipamientos no computarán como superficie edificable los espacios destinados a núcleo vertical de comunicaciones (escaleras, aparatos elevadores de cualquier tipo, tanto exteriores como interiores) y los huecos destinados a instalaciones situados en plantas baja y de piso en edificios que exclusivamente sea destinado al uso Equipamiento, en la cuantía que sobrepasen los 10 metros cuadrados construidos, con un tope máximo no computable de 50 metros cuadrados, por núcleo de comunicación vertical para cada planta y siempre que no superen el 15% de la ocupación de la planta servida por dicho núcleo

#### Artículo 178. Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

# Artículo 179. Superficie edificable

- Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.
- Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
  - a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
  - c) El coeficiente de edificabilidad.

#### Artículo 180. Coeficiente de edificabilidad

- El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.
- Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o unidad de Actuación, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona o Unidad de Actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.
- 3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### **CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS**

#### Artículo 181. Aplicación

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta y reestructuración. Para los edificios catalogados se establecen específicamente en el Catálogo.

#### Artículo 182. Sólido capaz

Es el volumen definido por el planeamiento, mediante alineaciones y alturas, dentro del cual debe de inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

#### Artículo 183. Longitud de la edificación

1. Es la dimensión de la fachada de mayor longitud. Ninguna nueva construcción podrá tener una longitud superior a las que figuran a continuación en función de su uso:

#### Residencial:

#### Vivienda

- Edificación unifamiliar: 26 metros.
- Edificación colectiva: 30 metros.

Residencia comunitaria: la definida para edificación unifamiliar.

#### Productivo:

- Industria y almacenaje: 50 metros, salvo que el proceso productivo exija otra dimensión
- Oficinas: 26 metros
- Comercio: 50 metros
- Hospedaje: 30 metros
- Salas de reunión: la definida para edificación colectiva.

## Equipamientos y servicios públicos

- Educativo: la necesaria para el uso
- Socio-cultural: la necesaria para el uso
- Deportivo: la necesaria para el uso
- Resto de equipamientos y servicios: la definida para edificación colectiva

### Artículo 184. Altura de la edificación

- La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno natural en contacto con la edificación.
- 2. Para la medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 462 boc.cantabria.es 323/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 185. Medición de la altura en unidades métricas

- La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:
  - a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del
  - c) Altura total (o altura de coronación): es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
- En calles o terrenos en pendiente, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, permitiéndose que, en el punto más desfavorable, se supere la altura máxima permitida en un (1) metro.

## Artículo 186. Medición de la altura en número de plantas

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja y excluida la planta bajo cubierta o ático.

### Artículo 187. Altura máxima

En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

## Artículo 188. Construcciones por encima de la altura de cornisa

- Podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
  - a) Las vertientes de la cubierta podrán dar lugar a la formación de una planta de desván habitable cuya superficie (altura superior a 2,50 m) no supere el cincuenta por ciento (50%) de la de la planta inmediatamente inferior. Dichas vertientes no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de veinticinco (25) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con veinticinco (3,25) metros sobre la altura de cornisa. Los huecos podrán estar en los hastiales o sobre la línea del alero y en este caso serán de tipo lucera (en el mismo plano de la cubierta), buhardillón con aguadas laterales, o balcón rompiendo la línea del alero. La suma de las longitudes de los buhardillones no superará el veinticinco por ciento (25%) de la longitud de la fachada sobre la que se sitúen. Cada buhardillón no podrá disponer de una anchura máxima de ciento cincuenta centímetros
  - b) Áticos, salvo que se encuentren expresamente prohibidos

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- c) Los remates de las cajas de escaleras, casetones de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con veinticinco (3,25) metros sobre la altura de cornisa; debiendo incluirse en una composición unitaria de la cubierta.
- d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.
- e) Antepechos en línea de fachada, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno veinte (1,20) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- f) Los paneles de captación de energía solar.
- g) Antenas de telecomunicaciones
- h) Los pararrayos
- Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

## Artículo 189. Altura de piso y altura libre

Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

### Artículo 190. Regulación de las plantas de una edificación

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano: Se entiende por sótano la totalidad o la parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de cincuenta (50) centímetros contados a partir de la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación (medida a la cara superior del forjado de techo).
  - La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros, ni la altura de piso inferior a dos con cincuenta (2,50) metros.
- b) Semisótano: Es la planta del edificio, o la parte de ella, que tiene su techo por encima de la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación en una altura superior a cincuenta (50) centímetros, y su pavimento por debajo de dicha rasante.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros, ni la altura de piso inferior a dos con cincuenta (2,50) metros.

c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible, y cuyo pavimento esté a menos de cien (100) centímetros sobre la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes del terreno en contacto con la edificación según se trate de edificación entre medianeras y agrupada o edificación aislada y pareada.

Cuando, en consideración del uso, sea de aplicación una normativa de nivel estatal o autonómica, se estará a lo dispuesto en la misma en cuanto a la definición de planta baja.

La altura mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita, y se disponga retranqueada con respecto al plano de fachada una distancia mínima de dos (2) metros.
  - La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre mínima por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine.
- e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.
  - El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
- f) Ático: Ultima planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio. Dicha planta, en cualquier caso, debe quedar comprendida dentro de la envolvente de cubierta que resulta de aplicar el artículo 188
- g) Bajo cubierta: Planta eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.
- 2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con cincuenta (2,50) metros.

## Artículo 191. Regulación de los entrantes en fachada

 Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso. La profundidad se contará a partir del plano de fachada.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- La superficie de la terraza será computable íntegramente en el cálculo de la superficie construida.
- 3. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

#### Artículo 192. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

- Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables u ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, siendo abiertos (balcones, balconadas y terrazas); y cerrados (galerías y otros cuerpos volados cerrados). Responden a las siguientes definiciones:
  - a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a ochenta (80) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
  - b) Balconada es el cuerpo saliente común a varios huecos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará ochenta (80) centímetros.
  - c) Se entiende por terraza la superficie construida cubierta formada como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación y/o vuelos de su forjado menores de 2 m, abiertos en, al menos, uno de los lados de su perímetro y no incluido en las definiciones anteriores.
  - d) Se entiende por galería o mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de ciento veinte (120) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta y cinco (45) centímetros al ancho del vano.
  - e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de galerías, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
- Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, terrazas y galerías con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.
- La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- cuerpos volados cerrados......cien por cien (100%)
   galerías......cien por cien (100%)
   terrazas (ver art. 176.bis):

   con orientación sur .....no computan
   otras orientaciones .....cien por cien (100%), a partir de
   7 m2 por vivienda

   balcones y balconadas.....no computa
- 4. Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, una longitud igual al saliente y no inferior a dos (2) metros.
  - b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- 5. Se permite la construcción de soportales salientes en edificación colectiva situados frente al lindero frontal de la parcela, con una anchura libre interior igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros e inferior a cuatrocientos (400) centímetros y de altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

El soportal no computará como superficie edificada pero sí a efectos de ocupación de la parcela.

El soportal deberá guardar el retranqueo a los límites de la parcela, excepto que se tramite un estudio de detalle y el Ayuntamiento lo apruebe, en el que se pueden fijar valores distintos de los correspondientes a la ordenanza, incluido el adosamiento al lindero frontal.

#### Artículo 193. Cómputo de porches y escaleras exteriores

- La superficie en planta de los porches computará a efectos del cálculo de la ocupación en su totalidad y a efectos del cómputo de la superficie edificada en las siguientes proporciones:
  - Abiertos por tres lados: no computan, excepto en el suelo rústico en el que la superficie abierta de los porches computará a efectos del cálculo del aumento legal del 20% de superficie construida de las edificaciones catalogadas
  - Abiertos por uno o dos lados: cien por ciento (100%)
- Las escaleras exteriores que comuniquen la planta baja con otras plantas sobre rasante computan a efectos de cálculo del coeficiente de ocupación de la parcela, así como del coeficiente de edificabilidad.
- Tanto los porches como las escaleras exteriores deberán guardar los retranqueos a linderos establecidos en la ordenanza correspondiente.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



# CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ADECUACIÓN AMBIENTAL DE LOS EDIFICIOS

#### Artículo 194. Definición y aplicación

- Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
- 2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Normas.
- En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCION 1°. CONDICIONES DE CALIDAD.

### Artículo 195. Calidad de las construcciones

- Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
- 2. En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico de las Normas, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales exigirán la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.
- 3. Además de en las materias en que así se hace constar en las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las prescripciones contenidas en el Código Técnico de Edificación, o legislación que las sustituya.

# Artículo 196. Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial y en concreto la DB-HE, según justificación del autor del proyecto.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento, texto ketoridido, Octobre 20.

CVE-2021-1486







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 197. Aislamiento acústico

- El nivel de ruido diurno admisible en el interior de un local que provenga de edificios colindantes vertical y horizontalmente, será menor de cuarenta y cinco (45 dBA) decibelios A y el nocturno (de 22 horas a 8 horas) será de treinta (30 dBA) decibelios A. Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico con los materiales y soluciones adecuadas, según justificación del autor del proyecto.
- 2. En el caso de ruido exterior, los niveles admisibles en el interior de los edificios se establecerán conforme al DB-HR apartado 2.1.1, en el que según el L<sub>d</sub> y el tipo de actividad a desarrollar se determina el nivel sonoro máximo admisible,

### Artículo 198. Barreras antihumedad

Todo local deberá ser estanco a la penetración del agua, tanto de la procedente de precipitaciones meteorológicas como de la procedente del suelo. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Debe cumplirse lo establecido en el DB- HS 1

#### SECCION 2°. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES.

#### Artículo 199. Local exterior

- Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
  - b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
- Deberá cumplir además las condiciones de superficie de huecos y superficie de ventilación correspondiente a cada uso.
- 3. En caso contrario el local será considerado interior.

## Artículo 200. <u>Pieza habitable</u>

- Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
- 2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 201. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos

- 1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
- 2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

#### Artículo 202. Condiciones de iluminación y ventilación

- Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación deber tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 centímetros del suelo.
- Los locales con ventilación exclusivamente realizada por medios mecánicos, sólo se admitirán cuando sean destinados a un uso que por sus especiales características requieran el aislamiento de la luz solar o deba estar ubicado en locales totalmente cerrados.
- 3. Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante.
- 4. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

## SECCIÓN 3º. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.

## Artículo 203. Patios de luces

- Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el mismo interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.
- Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.
- Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
- 4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido, Octubre 2020

Documento; Texto Refundido, Octubre 20:







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.
- Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

### Artículo 204. Dimensiones de los patios de luces abiertos

- Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea F > 1,5 P.
- 2. Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.
- 3. El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

### Artículo 205. Dimensiones de los patios de luces cerrados

- La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva.
- 2. El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:

| Uso del local                                       | Luces rectas         |  |  |
|---|----------------------|--|--|
| Piezas habitables (salvo cocina)                    | 1:3 H y >3,30 metros |  |  |
| Cocina  | 1:4 H y >3,00 metros |  |  |
| Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos | 1:5 H y>3,00 metros  |  |  |

- 3. Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse, las correspondientes a un tercio (1:3) H hasta un cuarto (1:4) H; y las de un cuarto (1:4) H hasta un quinto (1:5) H, siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones que resulten serán inferiores a las mínimas establecidas en el punto anterior.
- 4. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros manteniéndose para el resto de paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



5. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún, cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el Artículo 203.

### Artículo 206. Cubrimiento de patios

- 1. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.
- Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual a la del patio.

### SECCION 4°. CONDICIONES AMBIENTALES

### Artículo 207. Evacuación de aguas pluviales

- Con carácter general, las aguas pluviales se recogerán en aljibes en el interior de la parcela y se reutilizarán para el riego y limpieza viaria.
- En el caso de existir red separativa, el desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a la red de pluviales del alcantarillado urbano.
- 3. Cuando no exista red separativa y se trate de edificación unifamiliar aislada se podrá evacuar las aguas pluviales mediante vertido libre en la propia parcela incorporando el proyecto constructivo, en este caso, un sistema de zanjas drenantes o el que el proyectista considere oportuno por las características de la parcela y los servicios técnicos municipales aprueben.
- 4. En el caso de edificación colectiva se realizará conforme al apartado 1 del presente artículo. Excepcionalmente, en el caso de no existir alcantarillado urbano separativo frente al inmueble de que se trate el Ayuntamiento podrá autorizar la conducción por debajo de la acera, hasta la cuneta o hasta la red unitaria.
- 5. Los proyectos de edificación incorporarán medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo, especialmente en aparcamientos y viales privados.

#### Artículo 208. Evacuación de aguas residuales

 Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no existan dicha red. En este caso el vertido de aguas residuales deberá hacerse a fosa séptica prefabricada o tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de efluente:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 472 boc.cantabria.es 333/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- a) Para los efluentes de hasta veinticinco (25) personas se utilizará fosa prefabricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición, así como filtro biológico.
- b) Para los efluentes de más de veinticinco (25) personas, se dotará de tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.
- Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
  - b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5%.
  - c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
  - d) Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

### Artículo 209. Evacuación de humos

- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, medianerías, patios comunes, balcones y ventanas. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran, siempre que estén situadas en edificio de uso exclusivo.
- Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
- 4. En edificios existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas, construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que el presente PGOU sustituye, podrá autorizarse la salida por fachada y medianería de humos y vahos provenientes de cocinas de bares, restaurantes o cafeterías cuando se acredite la dificultad extrema para adoptar el sistema de evacuación general y previa implantación de filtros depuradores.
- La salida del aire caliente procedente de sistemas de refrigeración, salvo casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 210. Evacuación de residuos sólidos

- Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales contarán con un local para almacenamiento, con acceso desde elementos del mismo edificio, con dimensión mínima en planta de 3,5 m², para un cubo de basura y con capacidad total 4 litros/habitante/día.
- 2. El local estará protegido contra el fuego con tiempos de resistencia mayor e igual de 90 minutos para los muros de cerramiento y de 30 minutos para las puertas. Contará con toma de agua dotada de válvula de cierre y sumidero sifónico antimúridos en el suelo, facilitando las tareas de limpieza. Las paredes y el suelo serán impermeables y fácil de limpiar siendo los encuentros entresuelo y techo redondeados. Las paredes interiores estarán alicatadas o acabadas con tratamiento similar para su limpieza. La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 1 m. El local será ventilado directamente al exterior, por conducto independiente a la cubierta del edificio. Se dotará de iluminación artificial de 100 lux a 1 m del suelo.
- 3. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.
- 4. Cuando la basura u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

## Artículo 211. Arquitectura bioclimática

- 1. En cumplimiento de la Memoria Ambiental, se introducen las siguientes medidas:
  - a) En los edificios residenciales, terciarios y productivos con cubierta plana de los nuevos desarrollos urbanísticos se propiciará la implantación de sistemas de cubiertas vegetadas en aquellas zonas no afectadas por instalaciones de captación solar o de cualquier otro tipo.
  - b) Para evitar el sobrecalentamiento, en todas las orientaciones, pero especialmente en las orientaciones sur y oeste, se prohíbe en general la utilización dominante de colores oscuros en los acabados de las fachadas y de cubierta, salvo que se demuestre en el proyecto constructivo que se van a implementar medidas complementarias de carácter bioclimático que van a atenuar el sobrecalentamiento producido por estos acabados.
  - b) En los proyectos de equipamientos públicos y/o privados se valorará la aplicación de la medida anterior, y será de aplicación siempre que no sea desaconsejable por motivos ambientales, arquitectónicos, técnicos u otros.
- 2. Asimismo, en los proyectos de edificación se deberán justificar los siguientes extremos:
  - a) Inclusión de cubiertas vegetadas en atención al apartado anterior.
  - b) Orientación de las edificaciones atendiendo a una relación equilibrada entre las preexistencias edificadas, los condicionantes físicos y el soleamiento.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- c) El emplazamiento de los equipamientos al aire libre y de los espacios libres (públicos y privados).
- d) El tamaño y número de huecos según su orientación.
- e) En el caso de soluciones constructivas acristaladas, o tipo muro-cortina, justificación de la eficiencia o medidas correctoras para minimizar el balance energético.
- f) Todo proyecto de nueva planta requerirá certificado de que el edificio proyectado reduce en un 5% como mínimo el valor del coeficiente Kg calculado según la NBE-CT-79.
- g) En caso de ejecutar varias edificaciones en una misma parcela, se recomienda disponer los edificios con sus fachadas contrapeadas de tal modo que no se arrojen sombras entre sí.
- Al objeto de reducir la huella ecológica de las edificaciones, se propone que los proyectos de ejecución incorporen medidas para el fomento de materiales de bajo impacto ambiental.
  - a) Se recomienda la utilización de pinturas hidrosolubles con una proporción mínima de ingredientes tóxicos.
  - b) En el caso de utilizar papeles para cubrir las paredes se recomienda no aplicar papeles satinados, ya que el satinado está compuesto de PVC.
  - c) En el caso de aplicar cerámicas, maderas o papeles se recomienda utilizar adhesivos que no contengan disolventes orgánicos. En su lugar se recomienda aplicar morteros en suelos y colas adhesivas de base-agua en muros y techos.
  - d) Si se han de utilizar barnices en las terminaciones de algunos materiales se recomienda la utilización de barnices con base cera, aceite o los conocidos como barnices ecológicos, ya que el resto de barnices pueden ser cancerígenos.
  - e) Si se van a aplicar moquetas sobre los suelos se recomienda la utilización de moquetas hechas con materias animales, aunque en el caso de aplicarse otras sintéticas se ha de buscar aquellas que presenten nivel de VOC (Compuestos Orgánicos Volátiles) bajos.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 4: ACCESOS, APARCAMIENTOS Y GARAJES

#### Artículo 212. Accesos a las edificaciones

- A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, con un mínimo de cinco (5) metros.
- 2. En todo edificio de uso colectivo será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y del servicio de extinción de incendios.
- En edificios cuyo uso principal sea el residencial y cuando así se determine en las normas de uso de la zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial.
- En cualquier tipo de parcela, destinada a cualquier uso, la cancela que constituye el cierre del acceso rodado se deberá resolver con el retranqueo que se recoge en el artículo 233.

#### Artículo 213. Dotación de aparcamiento

- Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.
- 2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
- 3. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuentan con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
- 4. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.
- 5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales y/o viviendas, se consideran inseparables de éstos, por lo que obligatoriamente se deberá vincular a cada elemento (vivienda, oficina o local comercial) sus correspondientes plazas de aparcamiento, a cuyos efectos figurará en la correspondiente licencia municipal.
- 6. En el espacio de aparcamiento en superficie, se recomienda utilizar pavimentos permeables, diseñados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



por infiltración.

### Artículo 214. Soluciones para la dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje. En las edificaciones residenciales colectivas deberán disponerse en sótano al menos la totalidad de las plazas que sean obligatorias por razones de ordenanza.
- c) No se permiten garajes individuales o similares en edificación residencial colectiva con acceso directo desde la vía pública. Se entenderá por garaje individual aquel que tenga una capacidad igual o menor a tres plazas.
- d) En la edificación residencial unifamiliar adosada los aparcamientos se resolverán en sótano o planta baja edificada. Dispondrán de un único vado de acceso al viario público para la parcela en la que se ubican.

### Artículo 215. Plaza de aparcamiento

 Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

| Tipo de vehículo       | Longitud (m) | Latitud (m) |  |
|------------------------|--------------|-------------|--|
| - De dos ruedas        | 2,5          | 1,5         |  |
| - Automóviles          | 5,0          | 2,5         |  |
| - Industriales ligeros | 5,7          | 2,5         |  |
| - Industriales grandes | 9,0          | 3,0         |  |

- 2. La superficie total de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.
- 3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, cumpliendo las dimensiones señaladas en los gráficos siguientes según el sistema de distribución de las plazas de aparcamiento. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.
- 4. En las promociones que se prevean viviendas para minusválidos se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda de dicho tipo, con las dimensiones que se regulan en la normativa correspondiente.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20:

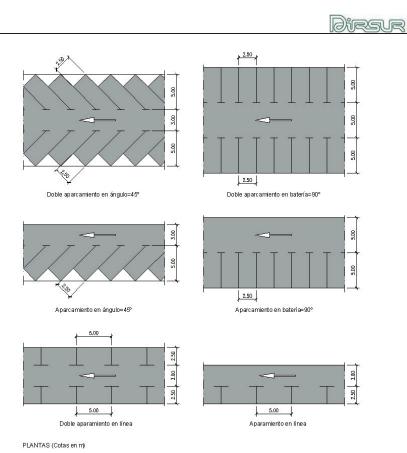
CVE-2021-1486







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



## Artículo 216. Accesos a los garajes

- Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos, en el interior de la parcela, de un espacio de ancho igual al de la rampa y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.
- Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor que diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.
- 3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado y sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.
- 4. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho de acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.
- 5. Los garajes de más de seiscientos (600) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.
- La sección de las rampas rectilíneas será de tres (3) o cuatro (4) metros según sea unidireccional o bidireccional. Si la rampa no es rectilínea la sección será de tres con cincuenta (3,50) o cinco con cincuenta (5,50) metros, según sea unidireccional o bidireccional.
- La longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los veinticinco (25) metros.
- 8. Se autoriza la mancomunidad de garajes.
- Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

### Artículo 217. Altura libre de piso

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinticinco (225) centímetros.

## Artículo 218. Condiciones de calidad

 En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



de separación de grasas y lodos.

- El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de cincuenta (50) lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.
- 3. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. En concreto, cada treinta (30) metros cuadrados existirá un punto de luz y además existirá como mínimo una toma de corriente.
- Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos peatonales de acceso.
- 5. Los recorridos peatonales deberán señalizarse con claridad.
- 6. El tratamiento de las superficies favorecerá la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres e iluminación adecuada.

#### Artículo 219. Aparcamiento en los espacios libres

- No podrán utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.
- 2. En los espacios libres que se destinan a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
- Los garajes-aparcamiento bajo rasante estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de cincuenta (50) centímetros de espesor.
- Se podrán disponer garajes-aparcamiento debajo de los espacios libres de uso y dominio público.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### **CAPITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA**

#### Artículo 220. Definición

 Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

### Artículo 221. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

#### Artículo 222. Salvaguarda de la estética urbana

- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo
  que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas
  no edificadas, corresponde al Ayuntamiento por lo que, cualquier actuación que
  pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al
  respecto, mantenga.
- 2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
- 3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
- 4. En los sectores de nueva ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según tres aspectos:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías, etc.) como los cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).
- b) Justificación de los criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
  - Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
- 5. Las cubiertas cumplirán las condiciones recogidas en estas Normas.

#### Artículo 223. Fachadas

- La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.
- 2. Todas las fachadas se tratarán con condiciones de composición igualmente cuidadas, utilizando materiales de idéntica calidad.
- 3. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

### Artículo 224. Medianerías

- Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aún, cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
- 2. Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería se tratará con los mismos materiales de fachada.
- Si la medianería tiene carácter provisional y existe compromiso firme de construcción en un plazo concreto de la edificación colindante, el Ayuntamiento podrá admitir el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintado en el mismo color de la fachada.

## Artículo 225. Modificación de fachadas

- En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



comunidad o propietario del edificio, y siempre que lo permita la edificabilidad.

#### Artículo 226. <u>Instalaciones en fachadas</u>

 Ninguna instalación de refrigeración o acondicionamiento de aire, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

#### Artículo 227. Cornisas y aleros

- 1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de ciento veinte (120) cm. en calles con sección igual o mayor a ocho metros (8 m).
- 2. En las calles con anchura menor el saliente de cornisas y aleros se reduce a cero con ochenta metros (0,80 m).

### Artículo 228. Marquesinas

- En los locales situados en planta baja de edificios de viviendas colectivas de los núcleos de Somo, Loredo y Galizano se permite la aparición de marquesinas en las fachadas de los edificios, en tanto que en el resto de núcleos quedan prohibidas.
- 2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por los elementos traslúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro.
- 3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá de treinta (30) centímetros, sin sobrepasar el nivel del forjado de la planta primera, respetando en todo caso el arbolado existente.

### Artículo 229. Portadas y escaparates

 La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que un metro (1 m.), no será permitido saliente alguno.

### Artículo 230. Toldos

 Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menor sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas, Artículo 228.

#### Artículo 231. Rótulos publicitarios en fachadas

- Los rótulos publicitarios, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Tendrán un saliente máximo de cien centímetros (100 cm.) Respecto del plano de fachada y la dimensión vertical máxima será de noventa centímetros (90 cm).
- Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
  - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
  - c) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
    - c. En edificios exclusivos con uso comercial, industrial, salas de reunión u hospedaje podrán colocarse como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, y siempre que esté ejecutada con letra suelta. También podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.
- Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de cien (100) centímetros y la dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.
  - b) En las plantas de piso se prohíbe su colocación.
  - c) En edificios exclusivos con uso comercial, industrial, salas de reunión u hostelero podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 232. Cerramientos de solares y terrenos

 Tanto los solares existentes como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con las características que resultan del Artículo 233.

#### Artículo 233. Cerramientos en parcelas edificadas

- El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos se resolverá mediante los siguientes elementos:
  - a) Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima del conjunto de doscientos (200) centímetros.
  - b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos (200) centímetros de altura total.
- Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, así
  como los situados entre parcelas colindantes procedentes de división horizontal, o los
  que den frente a espacios o calles privadas podrán resolverse con cerramientos
  ciegos de estética admisible de doscientos (200) centímetros de altura máxima.
- Cuando los cierres de parcela del entorno tengan alturas opacas mayores que las permitidas, se admitirán muros con una altura de uno con ochenta (1,80 m) ejecutados con los mismos materiales que los del entorno.
- 5. Las partes opacas de dichos cerramientos se enfoscarán o serán de fábrica de cantería. En ningún caso se permitirá dejar ningún tipo de bloque de hormigón visto.
- En ningún caso se permitirá el uso como material de cierre de parcelas de bloque de hormigón de cualquier tipo.
- 7. En ningún caso se permitirá el remate de cerramiento con elementos que puedan causar lesiones a persona o animales (vidrios, etc.). Se prohíben los cerramientos con alambradas de espino.
- 8. Las distancias mínimas de los cierres a los diversos tipos de viales se especifican numéricamente en función de las calificaciones urbanísticas, salvo cuando en los planos correspondientes se definan expresamente las alineaciones o existan en la actualidad retranqueos mayores.
- La Gobierno Local, en función de las características de la parcela y de los cierres existentes en el entorno, podrá reducir estos retranqueos buscando la continuidad de la morfología urbana.
- Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos éstos se salvarán del siguiente modo:
  - a. Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, mediante muros de altura no superior a cien (100) centímetros y taludes cuya inclinación

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística

Pág. 485 boc.cantabria.es 346/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



respecto a la horizontal no supere los treinta grados (30°) sexagesimales.

- b. Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras podrán alcanzar los doscientos (200) centímetros, situados a partir de tres (3) metros de la alineación oficial.
- 11. No obstante, si no resultase posible cumplir las especificaciones anteriores o éstas condujesen a soluciones poco racionales, el Ayuntamiento podrá admitir otra solución, desarrollada mediante Estudio de Detalle.
- La cancela que constituye el cierre del acceso rodado a las parcelas residenciales y dotacionales se deberá retranquear con respecto a la alineación exterior un mínimo de tres (3) metros.
- 13. En las parcelas productivas industriales la cancela se deberá retranquear un mínimo de cinco (5) metros o disponer en el interior de la parcela de un carril secundario de espera de cómo mínimo diez (10) metros de longitud.
- 14. En las parcelas productivas comerciales se deberá disponer en el interior de la parcela de un carril secundario de espera de cómo mínimo veinticinco (25) metros, al final del cual se podrá disponer la cancela de cierre del acceso a la parcela.
- 15. En todos los casos, se deberá abocinar los laterales que unan el cierre situado en la alineación exterior y la cancela de acceso a la parcela.

## Artículo 234. Tratamiento de los espacios libres

- 1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares, siempre que el Ayuntamiento lo considere oportuno.
- 2. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre, aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
- 3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos (2) metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la cédula de habitabilidad o licencia de apertura.
- 4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva de plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio. La plantación deberá de hacerse a menos de un (1) metro de la alineación oficial exterior.

# Artículo 235. Criterios de integración paisajística

- 1. Todos los proyectos que se ejecuten en el suelo urbano deberán cumplir con los siguientes principios de integración paisajística:
  - a) Armonización de la obra con su entorno, para lo cual se utilizará como vegetación las especies autóctonas.
  - b) Control de la erosión. Cuando a juicio de los técnicos municipales y como consecuencia de un proyecto se puedan producir procesos de erosión, se deberán incluir en el citado proyecto las medidas correctoras paisajísticas y edafológicas que eviten dicho procedo erosivo.
  - c) Ornamentación y mejora del entorno, lo que exige la utilización de materiales de construcción y vegetación comunes y homogéneos para todos los elementos del proyecto (viviendas, naves, etc).
  - d) Ocultación de vistas indeseables. La aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración/ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales.
  - e) Recuperación de áreas deterioradas. Si se afecta a algún área deteriorada, su integración paisajística pasará a formar parte del objeto del proyecto.

## 2. Rellenos y desmontes

Los rellenos y desmontes, estarán sometidos a previo informe específico de adecuación ambiental, en especial en sus aspectos paisajísticos y edafológicos, así como en su influencia sobre las servidumbres de aguas.

Los impactos que se prevean deberán ser sometidos a medidas de corrección y cuando supongan impacto paisajísticos deberán acompañarse los proyectos de una simulación de paisaje resultante después de la aplicación de los rellenos, desmontes y de las medidas correspondientes.

Las medidas correctoras propuestas y aprobadas son condiciones de la licencia, deben en consecuencia mantenerse por el promotor y sus sucesivos causahabientes en la propiedad del inmueble, quienes estarán obligados al mantenimiento de las condiciones de la licencia. La destrucción de los ajardinamientos o la alteración de las medidas correctoras tendrán consideración de actuaciones contrarias a la obligación de mantener el ornato de las fachadas y elementos del edificio y podrán ser objeto de sanción y exigirse su inmediata reposición.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### **CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

### Artículo 236. Definición

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.

### Artículo 237. Aplicación

- Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.
- 2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
- 3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.
- 4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

#### Artículo 238. Clases de usos

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

## a) Por la amplitud de su función:

- Usos globales.
- Usos pormenorizados.

#### b) Por su adecuación:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 488 boc.cantabria.es 349/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- c) Por su relación con las Normas:
- Usos existentes.
- Usos propuestos.
- d) Por el tipo de propiedad:
- Usos públicos.
- Usos colectivos.
- Usos privados.

### Artículo 239. Usos globales y pormenorizados

- Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asignan a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:
  - a) Residencial.
  - b) Productivo.
  - c) Equipamiento y servicios públicos.
  - d) Parques y jardines públicos.
  - e) Transportes y comunicaciones.
- Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el Plan General asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL USO PORMENORIZADO

Residencial Vivienda

Residencia comunitaria

Productivo Industria

Comercio Oficinas Hospedaje Salas de reunión Actividades agrarias

Equipamientos y Servicios públicos Educativo

Socio-Cultural Sanitario-Asistencial

Deportivo

Público-administrativo Servicios urbanos

Servicios de infraestructura Repetidores de telefonía móvil

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Parques y jardines públicos Parque urbano

Área ajardinada Área de juego

Transporte y comunicaciones Transporte terrestre

Transporte por tubería

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de actividad, de apertura, funcionamiento o análogas y en las solicitudes de licencia de obra salvo que su destino no esté a priori determinado como puede suceder en la construcción de naves, actividades comerciales...

## Artículo 240. Usos característicos, autorizables y prohibidos

- 1. Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el definido por el PGOU en el área territorial que se considera. En actuaciones de carácter sistemático el uso característico será aquel que determine la ficha descrita en el Plan General como de mayor intensidad de implantación respecto al resto de usos autorizables, debiendo consumir más del 50% de la superficie edificable asignada al sector por el PGOU.
- Uso autorizable: Es aquel que se puede implantar en el ámbito territorial que se determine con las condiciones establecidas en cada ordenanza particular. En las actuaciones sistemáticas el conjunto de usos autorizables vendrá determinado por el Plan General en la ficha de cada sector.
  - La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial. Su implantación en el suelo urbano consolidado, cuando no exista el uso característico se realizará mediante la tramitación de un estudio de detalle.
- 3. Uso prohibido: Es uso prohibido aquel que impiden las Normas de este Plan y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún, no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso. Los usos de acampada (camping, tanto en tiendas de campaña como en módulos prefabricados) o de viviendas rodantes (caravaning), fuera de los lugares señalados, se incluyen entre los usos prohibidos, dentro de este apartado.

### Artículo 241. Usos existentes y propuestos

 Usos existentes: son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas. Pueden ser permitidos o declarados fuera de ordenación.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



 Usos propuestos: son los usos que el Plan General asigna a los distintos ámbitos territoriales del Término Municipal.

### Artículo 242. Usos públicos, colectivos y privados

- Usos públicos: son los usos que, a efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, son realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.
  - Ningún uso público podrá ser sustituido por un uso privado salvo expresa autorización de las Normas.
- 2. Usos colectivos: Son aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.
  - El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social aún, cuando no haya sido recogido como uso colectivo y su sustitución por otro, cualquiera que sea esté, exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.
- 3. Usos privados: Son aquellos que, no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### **CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL**

### Artículo 243. Definición y clases

- Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
- 2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
  - A) Vivienda: es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen tres categorías:
    - a) Vivienda en edificación unifamiliar: Es la que consta de jardín o patio privado, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo uso, siempre que el acceso sea exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior que sirva, como máximo, a una vivienda. En la edificación existente anterior a 1976 se permite la agrupación vertical, sin perder el carácter de unifamiliar, siempre que cumplan con el resto de características.
    - b) Vivienda en edificación colectiva: Es aquella que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.
    - c) Vivienda rural: Es aquella relacionada con la explotación agropecuaria, ligada en su disposición con la edificación destinada a usos agrícolas.
  - B) Residencia comunitaria: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de colectivos específicos como estudiantes, jóvenes o ancianos, de miembros de comunidades, conventos, etc.

Se incluyen tanto los espacios precisos para habitar los residentes como las instalaciones comunes complementarias.

## SECCION 1°. CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

## Artículo 244. Programa de la vivienda

 Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, un dormitorio doble y un armario ropero empotrado o local de almacenaje. No podrá tener una superficie útil inferior a cuarenta (40) metros cuadrados computada según se indica en el Artículo 178 excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a ciento noventa (190) centímetros.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- 2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las condiciones exigidas por la normativa regional de Cantabria.
- Apartamento: cuando el programa de la vivienda se reduce a uno o dos cuartos o habitaciones, cocina y baño, Su superficie mínima útil será de cuarenta (40) m2, excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a ciento noventa (190) centímetros.
- 4. Estudio o apartamento-estudio es el nombre que se da a la vivienda de muy pequeño tamaño, diseñada para una sola persona, o como mucho una pareja, y que consta tan solo de una habitación, con o sin separación de la cocina, y de un cuarto de baño. Su superficie mínima útil será de veinticinco (25) m2, excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a ciento noventa (190) centímetros.
- La cocina podrá unirse al comedor sin ninguna restricción, siendo recomendable tal acción.
  - Solo podrá efectuarse la unión en un único elemento del estar, el comedor y la cocina, cuando esta última se pueda unir y separar del estar, y que, por lo tanto, cumpla independientemente con las condiciones de habitabilidad y salubridad
- Se procurará que las diferentes habitaciones, sean todas de la misma o similar superficie y proporciones (si es posible un mínimo de 10 m2), lo que permite variedad de usos y mobiliarios.
  - Todos los dormitorios deberán contar con condiciones similares de vistas, ventilación y orientación.
- 7. Todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa al exterior.
  - a. Cuando el tendido de ropa se realice a fachada deberá disponer de protección de vistas desde la calle. Las dimensiones del colgador permitirán situar en él una línea de tendido de longitud igual o superior a 5 m.
  - b. Cuando el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón sita en fachada, espacio de uso público o patio de manzana, se reservará un espacio destinado al mismo, libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie de suelo 1,50 m2, anchura 0,95 m y altura 2,00 m.
  - c. Este espacio mínimo de uso exclusivo de tendedero deberá disponer de elementos que lo protejan de forma efectiva de vistas y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.
  - d. Cuando el tendido de ropa sea mediante cuerdas se garantizará su accesibilidad desde el interior de la vivienda. Contará con un cierre perimetral al mismo definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie en planta 1,00 m2, anchura 0,50 m. Será accesible desde ventana debiendo disponer de elementos que lo protejan en todo su perímetro de vistas en toda la altura, no interfiriendo en luces directas de

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

8. Son piezas no habitables el vestíbulo, el pasillo, el aseo y el tendedero.

#### Artículo 245. Situación de las viviendas

- 1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano o semisótano.
- 2. Todas las viviendas de nueva planta deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos, dos de los huecos recaerán sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en el Artículo 204.
- 3. Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.
- 4. Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

### Artículo 246. Altura de techos

- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros, admitiéndose hasta un diez (10) por ciento de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a ciento noventa (190) centímetros y con la condición de que en cada habitación suponga menos del treinta (30) por ciento de su superficie.
- Cuando se trate de viviendas rehabilitadas, la altura libre mínima podrá reducirse a doscientos veinticinco (225) centímetros, admitiéndose bajar esta dimensión con las condiciones del punto anterior.

#### Artículo 247. Accesibilidad a las viviendas

- En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.
- 2. El vial de acceso a las viviendas tendrá una anchura mínima libre de 3,5 m y un gálibo mínimo de 4,5 m. Los radios mínimos son de 3,5 y 12,5 con una anchura libre para la circulación de 7,5 m.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

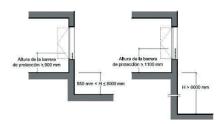


- En edificios de vivienda colectiva el portal tendrá unas dimensiones mínimas de dos con cincuenta (2,50) metros por dos con cincuenta (2,50) metros.
- 4. Los desniveles se salvarán mediante rampas del ocho por ciento (8%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a más de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrá de dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos mayores de diecisiete (17) peldaños, que tendrán una huella de anchura como mínimo doscientos ochenta (280) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros ni menor de 130mm. En el caso de rampas, ésta puede alcanzar una pendiente del 10% en tramos de longitud no superior a 3m, si la longitud no supera los 3m entonces se puede plantear con una pendiente máxima del 8%.

En el caso de que se coloquen escaleras, se dispondrá barandilla con el siguiente criterio:



5. Se dispondrán barreras para limitar el riesgo de caídas en los casos en que los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. Sea mayor de 550 mm excepto cuando la disposición constructiva haga muy improbable la caída o cuando la barrera sea incompatible con el uso previsto.



- 7. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).
- 8. En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- 9. Siempre que sea posible, los portales tendrán la entrada alineada con la acera de la calle para garantizar la máxima visibilidad desde la vía pública.
- 10. En caso de posibilidad de acceso desde varias calles públicas, el portal se situará frente a la calle principal.
- 11. Los portales de las nuevas edificaciones serán trasparentes.
- 12. El embarque del ascensor y la escalera deberán ser visibles desde el exterior, evitando puntos ciegos en los portales.
- 13. Las escaleras y los espacios comunitarios deberán estar bien iluminados, ser transparentes y visibles.

### Artículo 248. Dimensiones de los huecos de paso

- 1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.
- Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos un (201) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

### Artículo 249. Condiciones de iluminación y ventilación

1. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a un octavo (1/8) de la superficie útil de la pieza. Esta condición no es aplicable a los cuartos de aseo. Cada una de las diferentes estancias de una vivienda deberá cumplir con los siguientes niveles de circulación de aire:

|         |                               | Caudal de ventilación mínimo exigido q <sub>v</sub><br>en l/s |             |  |
|---------|-------------------------------|---|-------------|--|
|         |                               | Por ocupante  | Por m² útil | En función de<br>otros paráme-<br>tros |
|         | Dormitorios                   | 5   |             |  |
|         | Salas de estar y comedores    | 3   |             |  |
|         | Aseos y cuartos de baño       |   |             | 15 por <i>local</i>                    |
|         | Cocinas                       |   | 2 (1)       |  |
| Locales |                               |   |             | 50 por <i>local</i> <sup>(2)</sup>     |
| ő       | Trasteros y sus zonas comunes |   | 0,7         |  |
| 7       | Aparcamientos y garajes       |   |             | 120 por plaza                          |
|         | Almacenes de residuos         |   | 10          |  |

En las cocinas con sistema de cocción por combustión o dotadas de calderas no estancas este caudal se incrementa

2. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 496 boc.cantabria.es 357/693

En las cocinas con sistema de cocción por combusión o dotadas de calderas no estancas este cadual se incernenta en 8 l/s. Este es el caudal correspondiente a la ventilación adicional específica de la cocina (véase el párrafo 3 del apartado 3.1.1).







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por el usuario.

- 3. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un doceavo (1/12) de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
- Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos y gases directamente al exterior.

#### Artículo250.Dotación de aqua

 Toda vivienda tendrá una dotación mínima de 300 litros / habitante y día. Se asegurará además en cocinas y cuartos de aseo un caudal por grifo de agua fría de cero con quince (0,15) litros / segundo y cero con diez (0,10) litros / segundo por grifo de agua caliente.

#### Artículo 251. Dotación de aparcamientos

- 1. En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de vehículos automóviles por cada ochenta (80) metros cuadrados construidos y, en todo caso, una por cada vivienda, apartamento o estudio.
- 2. Todo nuevo edificio de viviendas construido según el presente Plan General, habrá de contar con un local en planta baja para el almacenamiento de bicicletas y vehículos de asistencia al desplazamiento tales como cochecitos de bebé, carritos de la compra, sillas de ruedas motorizadas o elementos análogos.
  - El local contará con una dotación de 1,5 m2 por vivienda, con un mínimo de 12 m2, en el que se deberá poder inscribir un círculo de 2m de diámetro y con una altura mínima de 2,20 m. Se situará, preferentemente en planta baja y con acceso directo desde el portal.
- 3. Toda rehabilitación o reforma en profundidad de un edificio residencial existente deberá tener en cuenta el criterio anterior, y en caso de imposibilidad de realización total o parcial de esta norma, exponer razonadamente los motivos por los que no fuese posible cumplir dichos requerimientos, proponiendo alternativas para el acceso de las bicicletas y demás vehículos no motorizados a las viviendas.
- 4. Toda nueva edificación destinada a usos no residenciales habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior, dimensionado en número de plazas en función del uso al que vaya a estar destinado

SECCION 2º. CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA.

#### Artículo 252. Condiciones de aplicación

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 497 boc.cantabria.es 358/693







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.
- 2. La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada dos (2) habitaciones, salvo en residencias de colectivos específicos, para las que no se establece dotación mínima.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 202







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO.

#### SECCION 1°. USO INDUSTRIAL.

#### Artículo 253. Definición y clases

- Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje u distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación y que no pretenden tener un carácter exhaustivo, sino mostrar una gama suficiente de actividades que permita, de forma directa o por analogía, encuadrar la actividad de que se trate.
  - a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.
    - Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 15 a 40 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), las relacionadas con el epígrafe 45, las de los epígrafes 92.111, 92.112, 92.201, 92.202 y 92.203, y las que cumplieren funciones similares.
  - b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Así mismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso productivo, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.
    - Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 50, 51, 60.241, y 63 de la CNAE, y todas aquellas que cumplieren funciones similares.
  - c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
    - Corresponden a este apartado las actividades incluidas en el epígrafe 52 de la CNAE, y las que cumplieren funciones similares.
  - d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Se incluyen también las actividades de producción industrial que, por razón de su escala de producción y forma de trabajo sean asimilables a la labor artesanal o artística.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen tres (3) categorías y tres (3) situaciones, atendiendo respectivamente:
  - a) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.
  - b) El entorno en que están situadas.

#### Artículo 254. Categorías

- Para la clasificación de actividades se seguirá la clasificación establecida en la Ley de Control Ambiental (Ley 17/2006 de 11 de diciembre) que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.
- A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:
  - CATEGORIA I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases u olores o den lugar a ruidos y vibraciones.
  - CATEGORIA II: Comprende aquellas actividades molestas, insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales o a usos residenciales en determinadas condiciones.
  - CATEGORIA III: Comprende las actividades clasificadas como peligrosas que con medidas particulares de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

#### Artículo 255. Situaciones

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

- SITUACION A: En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.
- SITUACION B: En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.
- SITUACION C: En edificios situados en zonas industriales adosados a otras actividades industriales o de almacenaje.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



 - SITUACION D: En edificios situados en zonas industriales, aislados a otras actividades industriales o de almacenaje.

#### Artículo 256. Condiciones de compatibilidad

- 1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control y nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:
  - a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas, así como en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio y explosión.
  - b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.
- 2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:
  - a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
  - b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; así mismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.
  - c) En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.
  - d) No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.
  - e) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.
  - f) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 3 db (A) equivalente a la duplicación del nivel de ruido.
- 3. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios cumplirán además las siguientes condiciones:

- a) Se separará a los linderos de las fincas colindantes una distancia igual a la altura a cornisa del edificio, con un mínimo de diez (10) metros. Siempre se deben cumplir las distancias mínimas necesarias para la intervención de los bomberos, definidas en el DB SI 5 apartado 1.
- b) El acceso se proyectará de forma que no cause molestias a los vecinos.
- c) Deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a 8 metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

### Artículo 257. Limitaciones por fuego y explosión

- Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
- 2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.

### Artículo 258. Limitaciones por emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

- 1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones de los organismos competentes en la materia.
- 2. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

## Artículo 259. Limitaciones por ruido

- 1. El ruido se medirá en decibelios ponderados de la escala A (db A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 256, apartado 1, o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites que se establecen en el artículo 265 para cada categoría y situación de las actividades industriales, así como las prescripciones establecidas por el DB HR en los apartados 2.1 y 3.3. En el apartado 1 del citado DB HR se indica el método para llevar a cabo el procedimiento de verificación de los niveles sonoros.
- 2. El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 502 boc.cantabria.es 363/693







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



la estructura y no por vía aérea a través de balcones o ventanas, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

3. Las fuentes emisoras de ruido deberán cumplir con los niveles máximos permisibles de presión sonora correspondiente a la zona en la que se encuentra el receptor.

### Artículo 260. Limitaciones por vibraciones

- 1. Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.
- Se entenderá por umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimientos (platos, lámparas, cristales).
- Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del ruido del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.
- 4. La vibración se medirá en Pals según la siguiente fórmula:

 $V_{pals} = 10. log (3200.A^2. N^3)$ 

Siendo, A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios. No se superarán los valores que se reflejan en el cuadro del artículo 265 para cada categoría y situación de las actividades industriales.

### Artículo 261. Limitaciones por deslumbramientos

- En los límites de la línea del solar o parcela, perteneciente a viviendas inmediatas, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
- En escaparates sitos en calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos en los faros de los vehículos, que deslumbren o desorienten a los conductores.

#### Artículo 262. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores

- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico, conforme al informe emitido por el organismo de control ambiental
- 2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, y las O.M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1475 y O.M. de 10 de

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Agosto y 18 de Octubre de 1976).

- 3. No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos (p. ej. estabulación de ganado) en los lugares señalados en el artículo 256 apartado 1.
- 4. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

#### Artículo 263. Limitaciones por vertidos y saneamiento

- Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
- Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:
  - a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación y de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plásticos, pinturas, vidrios, etc.
  - b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "whitespirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloretileno, etc.
  - c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a cien (100) mg/litro.
  - d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
  - e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
  - f) Materias qué por razón de su naturaleza, propiedad u cantidad, ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:
    - 1) Algún tipo de molestia pública.
    - 2) La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
    - 3) La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza o conservación.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
- 3. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

#### Artículo 264. Limitaciones por potencia eléctrica

- 1. Se establecen los límites máximos de densidad de potencia y potencia electromecánica por categorías y situaciones que se reflejan en el artículo siguiente.
- 2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kilovatios (Kw). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de éstas no exceda de cuatro, ni la de aparatos elevadores de cualquier tipo, de instalaciones de aire acondicionado, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.
- 3. Cuando en un mismo edificio, por su carácter de naves nido, coexistan diversos talleres, ni individualmente ni en conjunto se sobrepasarán los límites correspondientes al uso de industria que corresponda según la clasificación de estas Normas.

## Artículo 265. Límites por categorías y situaciones

Se establecen las limitaciones que aparecen reflejadas en el cuadro adjunto, atendiendo a la categoría de las industrias y a su situación relativa en la trama urbana.

| CATEGORIAS | SITUACIONES RELATIVAS |                |                |                |  |
|------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|--|
|            | Α                     | В              | С              | D              |  |
| ı          | 15                    | 30             | 300            | Ilimitada      |  |
|            | 50-30<br>40-30        | 60-30<br>40-30 | 65-35<br>45-35 | 75-70<br>50-50 |  |
|            | 5                     | 5              | 15             | 25             |  |
| II         |                       | 30,00          | 300,00         | Ilimitada      |  |
|            |                       | 60-30<br>40-30 | 65-35<br>45-35 | 75-70<br>50-50 |  |
|            | NO                    | 5              | 15             | 25             |  |
| III        |                       | NO             | NO             | Ilimitada      |  |
|            |                       |                |                | 75-70<br>50-50 |  |
|            | NO                    |                |                | 25             |  |

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



A. En edificio residencial

B. En edificio sin uso residencial, pero situado en zona residencial

C. En edificio adosado en zona industrial

D. En edificio exento en zona industrial o aislado de otras edificaciones

(\*) Se considera noche el periodo comprendido entre las 22 y las 9 horas

POTENCIA TOTAL (Kw)

NIVEL SONORO MAXIMO db (A)

exterior: día/noche (\*)interior: día/noche (\*)

VIBRACION EN PALS

### Artículo 266. <u>Dimensiones de los locales</u>

- 1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.
- Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

### Artículo 267. Servicios de aseo

Tendrán aseo independiente para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

### Artículo 268. Circulación interior

- Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.
- Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

### Artículo 269. Ordenación de la carga y la descarga

 Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Para superficies superiores a quinientos (500) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.
- En áreas de uso característico residencial, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

#### Artículo 270. Dotación de aparcamientos

- Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada treinta (30) metros cuadrados de superficie útil de taller.
- Se consideran exentos de esta dotación los talleres (salvo los de reparación de automóviles) de superficie inferior a 100 metros cuadrados.
- 3. Si hubiere además en el mismo edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.
- 4. Los aparcamientos exigidos podrán disponer bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.
- 5. Toda nueva edificación destinada a usos industriales habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior, dimensionado en número de plazas en función del uso al que vaya a estar destinado

#### SECCION 2°. USO COMERCIAL.

#### Artículo 271. Definición y clases

- Uso comercial es aquel que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante ventas al por menor, ventas de comidas, bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe 52 de la CNAE, los restaurantes, bares, cafeterías incluidos en el epígrafe 55.300, 55.400 y 55.510, 55.521 y 55.522, y cuantas actividades cumplieren funciones similares.
- 2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen tres categorías:
  - CATEGORIA I: Comprende los tipos de tienda tradicional y autoservicio de comercio alimentario, bares, restaurantes y resto de comercios con superficie útil de exposición y venta no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Podrán tener almacén anexo con superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20

Pág. 507 boc.cantabria.es 368/693







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



CATEGORIA II: Comprende los tipos de superservicio o pequeño supermercado de comercio alimentario y el resto de comercios con superficie útil de exposición venta no mayor de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

Podrán tener almacén anexo de superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas.

CATEGORIA III: Comprende las superficies comerciales de una sola firma con superficie útil de exposición y venta superior a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, sin llegar a superar los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, y las agrupaciones comerciales, sin limitación de superficie, de varias firmas comerciales en un mismo espacio, con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. No se contempla la posibilidad de la instalación de una superficie comercial de más de 2.500 m2.

#### Artículo 272. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial

- El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.
- 2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.
- 3. El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso productivo compatible con usos residenciales.
- 4. Siempre que la instalación de una galería comercial proponga la apertura de accesos y espacios peatonales interiores a una manzana se requerirá, para que pueda ser aceptada por el Ayuntamiento, la presentación de un estudio sobre la conveniencia de circulaciones interiores, las condiciones de limpieza e higiene de los espacios de uso común y las medidas a adoptar para el mantenimiento del orden público.

## Artículo 273. <u>Dimensiones</u>

- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.
- 2. En ningún caso la superficie de venta de un comercio de cualquier tipo será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.
- 3. En ningún caso la superficie de un local destinado a restaurantes, bares, cafeterías incluidos en el epígrafe 55.300, 55.400 y 55.510, 55.521 y 55.522, y cuantas actividades cumplieren funciones similares será menor de cuarenta (40) metros cuadrados y no

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar

#### Artículo 274. Circulación interior

- En los locales comerciales de las categorías I y II definidas en el artículo 271, apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
- 2. En los locales de la categoría III los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

#### Artículo 275. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

#### Artículo 276. Aseos

- 1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
- 2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
- 3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.
- 4. La dimensión mínima de los aseos será de tres (3) metros cuadrados por cada unidad de retrete y lavabo. En el cómputo de esta superficie no se tendrá en cuenta el vestíbulo o espacio intermedio. La altura libre será de 2,50 metros en todo su ámbito.

### Artículo 277. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo. En las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo la altura libre mínima será de doscientos setenta (270) centímetros.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 278. <u>Iluminación y ventilación</u>

- 1. La iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser completada por iluminación artificial. La ventilación podrá ser natural o artificial exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior. En cualquiera de los dos casos, deberá cumplir las prescripciones establecidas por la normativa vigente.
- 2. En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de cuatro (4) volúmenes por hora.

#### Artículo 279. Dotación de aparcamientos

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías II y III definidas en el artículo 271 apartado 2.
- En la categoría I en edificios existentes no será obligatoria la exigencia de plaza de aparcamiento. En la nueva edificación, se deberá cumplir la exigencia del párrafo 1, para cualquier categoría.
- 3. Estas plazas se dispondrán en el interior de la parcela en la que se desarrolle la actividad comercial.
- 4. Toda nueva edificación destinada a usos comerciales habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior, dimensionado en número de plazas en función del uso al que vaya a estar destinado

## Artículo 280. Ordenación de la carga y descarga

En los comercios de Categoría III se dispondrá dentro del local o de la parcela, una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### Artículo 281. Pasajes comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

SECCION 3°. USO OFICINAS.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 202







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 282. Definición

Se considera uso oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros. Se incluye en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

#### Artículo 283. Dimensiones

En ningún caso la superficie será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar. Se exceptúan de estas condiciones los despachos de profesionales de actividades liberales o artísticas.

#### Artículo 284. Accesos interiores

- Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.
- 2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

### Artículo 285. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

#### Artículo 286. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

### Artículo 287. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

### Artículo 288. Aseos

 Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cincuenta (50) metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada cien (100) metros cuadrados más o

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



fracción superior a cincuenta (50) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

- 2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
- 3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.
- La dimensión mínima de los aseos será de tres (3) metros cuadrados por cada unidad de retrete y lavabo. En el cómputo de esta superficie no se tendrá en cuenta el vestíbulo o espacio intermedio.

#### Artículo 289. Dotación de aparcamientos

- Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de oficina.
- 2. Toda nueva edificación destinada al uso de oficina habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior, dimensionado en número de plazas en función del uso al que vaya a estar destinado

### SECCION 4°. USO DE HOSPEDAJE.

### Artículo 290. Definición

- Se considera uso de hospedaje el alojamiento turístico dedicado a proporcionar, mediante precio, residencia o habitación a las personas, junto o no, a otros servicios complementarios.
- 2. Los establecimientos turísticos dedicados a la actividad de alojamiento podrán ser:
  - a) Establecimientos hoteleros en sus diversos grupos, modalidades y especialidades, excepto las pensiones.
  - b) Los apartamentos turísticos, bungalows, villas, chalets, viviendas turísticas vacaciones, albergues de ciudad, pensiones y establecimientos similares en sus diversos grupos modalidades y especialidades regulados por la normativa sectorial.
  - c) Los inmuebles explotados en régimen de multipropiedad con fines turísticos.
  - d) Los campamentos de turismo en sus diversas modalidades y especialidades.
  - e) Los alojamientos en el medio rural en sus diversos grupos, modalidades y especialidades.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



f) Otros establecimientos similares susceptibles de ser explotados como alojamientos turísticos regulados en la normativa sectorial.

#### Artículo 291. Condiciones de aplicación

- La regulación de los usos establecidos en las letras b, c, d, e y f del artículo anterior, se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.
- 2. Las actividades o usos complementarios de los usos establecidos en las letras b, c, d, e y f del artículo anterior se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas normas para cada uso pormenorizado.
- 3. Los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero, es decir, los apartamentos turísticos, chalets o bungalows y estudios turísticos de cuatro y tres llaves deberán contar con plazas de aparcamiento o garaje en número equivalente al treinta y cinco por ciento (35%) del número total de unidades de alojamiento declaradas. Las plazas de aparcamiento o garaje estarán ubicadas en la misma parcela que el edificio ocupado por el establecimiento extrahotelero o en otra distinta situada a una distancia máxima de cien metros. Las zonas de aparcamiento de los establecimientos que se les requiera unidades de alojamiento accesibles por normativa sectorial y/o CTE cumplirán con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en la misma proporción que sean requeridas las unidades de alojamiento accesible y estarán adecuadamente señalizadas.
- 4. La regulación del uso establecido en la letra a) del artículo anterior, se hará aplicando las condiciones de uso de la vivienda y la ordenanza de zona aplicable, con las siguientes particularidades que prevalecerán sobre aquéllas:
  - 4.1 Los hoteles y hoteles-apartamentos de cinco y cuatro estrellas deberán contar con plazas de aparcamiento o garaje en número equivalente al cuarenta y cinco por ciento (45%) del número total de unidades de alojamiento declaradas, mientras que los de tres estrellas lo harán en un treinta y cinco por ciento (35%).
  - 4.2 Las plazas de aparcamiento o garaje estarán ubicadas en la misma parcela que el edificio ocupado por el establecimiento hotelero o en otro distinto situado a una distancia máxima de cien metros.
  - 4.3 Todas las zonas de aparcamiento de los establecimientos hoteleros cumplirán con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y estarán adecuadamente señalizadas.
  - 4.4 El número máximo de plantas bajo rasante en los hoteles y hoteles-apartamentos de cinco y cuatro estrellas no podrá exceder de tres (3).
  - 4.5 En el cómputo de la superficie edificable, los espacios bajo rasante tendrán la consideración de no computables a efectos de edificabilidad si se destinan a usos complementarios del uso principal, como son garajes, almacenes, cocinas, aseos, vestuarios de personal, usos deportivos cubiertos, salones de usos múltiples, cafetería, y comedor debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria de la misma, pero que deben reunir la condición de uso temporal por parte de los

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



clientes. Deberán disponer de iluminación y ventilación suficientes según sus usos, pudiéndose hacer mediante patio inglés.

5. Toda nueva edificación destinada a usos de hospedaje habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior, dimensionado en número de plazas en función del uso al que vaya a estar destinado

#### SECCION 5°. SALAS DE REUNION.

#### Artículo 292. Definición

Es aquel servicio destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende el epígrafe 92 de la C.N.A.E. y cuantas cumplieran funciones análogas.

#### Artículo 293. Condiciones de aplicación

- Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- 2. El uso de salas de reunión no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.

#### SECCION 6°. ACTIVIDADES AGRARIAS.

#### Artículo 294. Definición

- 1. Se consideran como tales las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.
- 2. Se diferencian las categorías: Agrícola, Ganadera y Forestal

## Artículo 295. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial

- Las actividades agrícolas ganaderas preexistentes en la fecha de aprobación definitiva del presente PGOU por la CROTU son compatibles en el suelo urbano en aquellas áreas que específicamente así se recogen en las presentes normas urbanísticas, en concreto en los Barrios Tradicionales y en las Áreas de edificaciones de usos tradicionales.
- 2. El uso forestal se considera incompatible en el suelo urbano.
- Consecuentemente, los usos agrícola-ganaderos son compatibles con el uso residencial, en las condiciones que en cada ordenanza se establezcan.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 514 boc.cantabria.es 375/693







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- 4. La ampliación de las instalaciones agrícola-ganaderas preexistentes en la fecha de aprobación definitiva del presente PGOU por la CROTU se podrán realizar en las condiciones que en cada ordenanza se establezcan.
- 5. El Ayuntamiento podrá exigir la implantación de medidas ambientales a las instalaciones preexistentes.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 202







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS.

## Artículo 296. Definición y clases

- Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.
- 2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
  - A) Educativo: comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Preescolar, Enseñanza Primaria y Enseñanza Secundaria, así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).
  - B) Sociocultural: comprende las actividades de conservación y trasmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); fomento del ocio y recreo cultural (centros de reunión, círculos recreativos, etc.); relación política y social institucionalizada (sedes políticas y sociales, etc.); desarrollo de creencias religiosas; así como las correspondientes a la vida de relación siempre que no tengan un carácter predominantemente productivo y, por consiguiente, no hayan sido considerados en el Capítulo 3 -Uso Productivo- del presente Título.
  - C) Sanitario-asistencial: comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene, la asistencia y la geriatría.
  - D) Deportivo: comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.
  - E) Público-administrativo: comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares) y mantenimiento de la ciudad (limpieza y similares).
  - F) Servicios urbanos: corresponde a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como cementerio, vertedero, surtidores de combustible para los vehículos, etc.
  - G) Servicios de infraestructura: comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

## Artículo 297. Aplicación

 Las condiciones señaladas para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se representen en la documentación gráfica del Plan General destinadas a tal fin.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 516 boc.cantabria.es 377/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- 2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.
- 3. Los usos cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa. Entre otras la red de saneamiento deberá cumplir lo dispuesto en el art.44.6 de la Ley de Costas y el 95 de su Reglamento.

#### Artículo 298. Condiciones de compatibilidad

- El Ayuntamiento podrá exigir a los locales destinados a equipamientos y que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación de tráfico generado en horas puntas, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.
- En el caso de que en el edificio de uso de equipamiento existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, pudiendo exigir el Ayuntamiento en función del tránsito que pueda generarse su regulación de forma independiente.
- 3. Los usos de equipamiento no podrán causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.

## Artículo 299. Condiciones de sustitución de los equipamientos públicos

- Ninguno de los usos considerados en este Capítulo podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
- Sobre las parcelas destinadas a equipamiento se podrá construir viario público al servicio del equipamiento o de la zona en la que aquel se encuentre. Si el equipamiento fuese un sistema general se deberá cumplir con el art.34 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
- 3. En cualquier caso, se deberá tramitar el correspondiente estudio de detalle que defina las alineaciones y rasantes de la nueva calle.
- Además de las condiciones anteriores, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:
  - a) Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento o servicio público considerado, podrá este ser sustituido por cualquier otro uso autorizado por la ordenanza que sea de aplicación al inmueble.
  - b) Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente a uso de equipamiento o servicio público se admitirán las sustituciones siguientes:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- -Los usos de equipamiento educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.
- -Los restantes usos considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Parques y Jardines Públicos.

Se exceptúa el uso deportivo, cuando se trate de instalaciones al aire libre, que sólo podrá ser sustituido por otro perteneciente a la categoría global de Parques y Jardines Públicos.

#### Artículo 300. Dotación de aparcamientos

- 1. Los usos de equipamiento y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
- En aquellos casos que pueda presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada quince (15) personas de capacidad.
- 3. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamientos se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.
- 4. Los equipamientos o servicios públicos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) personas de capacidad o fracción superior a ciento veinticinco (125).
- 5. Los Equipamientos y Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que pueden ser asimilados.
- 6. Toda nueva edificación destinada a usos dotacionales habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior, dimensionado en número de plazas en función del uso al que vaya a estar destinado

#### Artículo 301. Condiciones especiales para la implantación del uso gasolinera

Además de las condiciones exigibles por la normativa sectorial que sea de aplicación, cumplirán lo siguiente:

- La implantación de una gasolinera o surtidor de productos petrolíferos en una parcela cuyo uso característico sea el residencial exigirá la tramitación y aprobación de un estudio de detalle.
- 2. La parcela tendrá un frente a calle no inferior a treinta (30) metros.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



3. Los surtidores, depósitos o, en general, elementos que almacenen combustibles se separarán: del lindero frontal una distancia **d** (en metros) tal que

#### d + a = 15 metros,

siendo  $\mathbf{a}$  la anchura de la calle en metros; y de los restantes linderos no menos de quince (15) metros.

No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.

4. Las restantes edificaciones cumplirán las condiciones de la Ordenanza que corresponda.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 5. USO DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS.

#### Artículo 302. Definición y clases

- Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado, jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- 2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - A) Parques urbanos: corresponde a los espacios forestales y a los acondicionados para su disfrute por la población, de superficie mayor a media (0,5) hectárea.
  - B) Áreas ajardinadas: corresponde a las áreas con superficies mayor a 1.000 m2 e inferior a 5.000 m2, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
  - C) Áreas de juego y recreo: corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m2 en las que se pueda inscribir una circunferencia de 12 (doce) metros de día metro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

#### Artículo 303. Aplicación

- Las condiciones que se señalan para los parques y jardines públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines.
- Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.
- 3. Los espacios libres y zonas verdes habrán de reunir las características funcionales y de accesibilidad que la legislación determina. Los proyectos de urbanización de espacios públicos deberán incorporar las prescripciones técnicas y de diseño establecidas legalmente en materia de accesibilidad, y en especial las contempladas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Se deberá justificar ambiental y urbanísticamente su ubicación y disposición.

### Artículo 304. Condiciones de los Parques urbanos

 Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Podrá disponerse edificación sólo para usos socio-cultural y deportivo con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, sin rebasar la altura media del árbol de "porte tipo" de las especies próximas y, en ningún caso, los seis (6) metros.
- Los parques urbanos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades, incluyendo fuentes y aseos públicos.

#### Artículo 305. Condiciones de las Áreas ajardinadas

- 1. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione frente a la urbanización.
- 2. No se autorizan edificaciones, salvo los aseos públicos y las provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.
- Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes.
- 4. Las áreas ajardinadas de superficie superior a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporaran, además de los elementos señalados en el punto anterior, un área de tierra compacta para la práctica del deporte al aire libre.
- 5. Siempre que sus dimensiones lo hagan posibles se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas y planos de arena drenada.

## Artículo 306. Condiciones de las Áreas de juego y recreo

Contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario urbano adecuado.

#### Artículo 307. Mejora de las condiciones peatonales

Cualquier alteración de la posición relativa de los suelos calificados como áreas ajardinadas y el viario que represente una mejora para el funcionamiento de la circulación peatonal se entenderá que no constituye modificación del Plan General.

## Artículo 308. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja previamente pavimentada con una anchura comprendida entre

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 521 boc.cantabria.es 382/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



tres (3) y cuatro (4) metros que facilite el acceso de personas y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

## Art. 308.bis. Permeabilización de los suelos

Con el fin de evitar la impermeabilización del suelo se incorporan las siguientes medidas específicas en las zonas de espacios libres, parques y jardines:

- implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo que se combinará con el sistema de drenaje tradicional. Estas medidas se recogerán en los Proyectos de Urbanización y Edificación.
- Superficie mínima sin pavimentar igual al 60% de la superficie total del espacio público.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 6. USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

#### SECCION 1°. DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 309. Definición y clases

- 1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten el estacionamiento de vehículos.
- 2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se definen tres clases:
  - Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos.
  - Repetidores de telefonía móvil
  - C) Transporte por Tubería

## Artículo 310. Aplicación

- 1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el plan destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.
- 2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

### SECCION 2°. RED VIARIA.

### Artículo 311. Dimensiones y características del viario

Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los servicios municipales, o por el organismo titular de la vía, sobre la base de las intensidades de tráfico y del entorno sobre el que discurre, utilizando como referencia las secciones que figuran el cuadro adjunto (que tienen el carácter de indicativas) y, naturalmente, la distancia entre alineaciones que figura en los Planos.

|                              | _PEATONAL       | TRAFICO<br>COMPARTIDO | TRAFICO<br>DIFERENCIADO |
|------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|
| Distancia entre alineaciones | 4 metros        | 6 metros              | 8 a 12 metros           |
| Ancho de calzada             | Sin diferenciar | Sin diferenciar       | 5-6 metros              |
| Ancho de aceras              | Sin diferenciar | Sin diferenciar       | 2 metros                |

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 523 boc.cantabria.es 384/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 312. Condiciones específicas de las calles compartidas

- Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
- 2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
- 3. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se trataran de forma análoga a los accesos a garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
- 4. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinada a la circulación de vehículos, de modo que éstos circulen "al paso". La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Tales ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
- 5. Si se dispusiesen espacios esencialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.
- 6. Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, salvo que los instrumentos de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable o urbano no consolidado lo justifiquen y además tengan salida para el tráfico peatonal.

### Artículo 313. Criterios de diseño y características de las calles y zonas peatonales

- La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de doscientos (200) centímetros. Las calles en las que sea previsible concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura será de trescientos (300) centímetros.
- No se permitirán vías de circulación con pendiente superior al doce por ciento (12%) debiendo, para salvar tales desniveles, peldañear el pavimento con tabicas de dimensión máxima dieciséis (16) centímetros y huellas no menores que treinta y cinco (35) centímetros; el número máximo de peldaños será de diez (10) y los rellanos habrán de tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.
- 2. De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 3/1996, los itinerarios peatonales se salvarán mediante rampas que no superen el 6%, debiendo rebajar los bordillos en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles al nivel de pavimento de calzada o se levantará la calzada a la altura de los bordillos enrasado acera con calzada.
- 3. En todo itinerario peatonal se garantizará la existencia dotacional de equipamientos para el descanso, hidratación, aseo y cobijo, cuantificados de la siguiente manera:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Zona de descanso: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a un banco será de 100 m (medidos de forma lineal).
- Hidratación: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a una fuente de agua potable será de 500 m (medidos de forma lineal).
- -Aseos: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a un aseo de uso público será de 500 m (medidos de forma lineal).
- Se dispondrá de una instalación de alumbrado a lo largo del itinerario peatonal que garantice una iluminancia media a nivel de suelo de 15 lux.
- 5. Siempre que sea posible, se ejecutarán vados peatonales que acerquen al peatón al carril de circulación de tal manera que se realice el vado invadiendo la zona de aparcamiento, sin afectar a la circulación de vehículos. Este tipo de vados es especialmente indicado para su realización en los cruces de calles.
- Pasos de peatones: En las calles con aparcamiento junto a la acera, ésta se ampliará hasta el borde del primer carril de circulación para que los vehículos aparcados no obstaculicen la visión.
- 7. Se facilitará el cruce en diagonal (o cruce universal) entre las calles, preferentemente, cuando se encuentren adyacentes a equipamientos públicos, de uso educativo, cultural, deportivo o comercial de gran afluencia. Para ello se recomienda que el paso se realice al mismo nivel (elevando el nivel de todo el paso o rebajando las aceras en todo el entorno) y que los tiempos de los semáforos y la señalización permitan el cruce en condiciones de seguridad.
- 8. Se estudiará y justificará la ubicación de las áreas de reposo y situación de los bancos según la orientación de la plaza, el soleamiento en distintas épocas del año, su relación frente al tráfico existente en la zona y la presencia o no de alguna zona cubierta.
- Se garantizará el acceso a los parques mediante transporte público, con la parada más cercana ubicada a menos de 500 m medidos sobre el recorrido peatonal de acceso.
- Todo parque o zona verde de nueva construcción contará con equipamientos de aseo, hidratación, descanso y cobijo, situados en zonas cercanas a su acceso peatonal.

## Artículo 314. Condiciones específicas de las calles particulares

 Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 202







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- 2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley 2/2001, además de los de jardinería y riego.
- 3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.
- 4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.
- 5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de servicios complementarios o de infraestructura. No podrá servir a más de treinta (30) viviendas.

### Artículo 315. Pavimentaciones

- La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
- 2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
- 3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
- Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.
- 5. Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:
- La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



 En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Su espesor no será inferior a cinco (5) centímetros.

### Artículo 316. Franjas de reserva

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

#### SECCIÓN 3º. APARCAMIENTOS PÚBLICOS.

### Artículo 317. Clases de aparcamientos

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se consideran las siguientes clases de estacionamientos públicos para vehículos:

- a) Aparcamientos públicos al aire libre, que podrán disponerse anejos a la red viaria o separados de ésta.
- b) Aparcamientos Públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o manifiestamente predominante a este fin.
- c) Aparcamientos al aire libre de propiedad privada y uso privado o público.

## Artículo 318. Condiciones del aparcamiento al aire libre

- Cuando se sitúen anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones dimensionales mínimas (en lo que anchura se refiere) que se señalan a continuación:
- Aparcamientos en línea, doscientos cincuenta (250) centímetros.
- Aparcamientos en batería, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamientos en espina, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Cuando se disponga separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.
- Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que queda dificultada la visión de vehículos y se integre lo mejor posible en el ambiente en que se encuentre.
- El espacio de aparcamiento deberá diseñarse de modo que como mínimo el 50% de su superficie total sea permeable al agua de lluvia.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20

Pág. 527 boc.cantabria.es 388/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### 5. Condiciones generales

- Se definirán itinerarios peatonales, desde toda plaza de aparcamiento, que garanticen un recorrido seguro hasta la acera, zona peatonal o edificio de destino.
- La anchura mínima de estos itinerarios se definirán dependiendo del número de plazas del aparcamiento y flujo de gente esperado, con un mínimo de 1,20 m de anchura.
- En aparcamientos de centros comerciales y equipamientos, donde es de esperar la afluencia de menores, personas mayores y/o personas que necesiten asistencia en el desplazamiento, estos itinerarios peatonales deberán formar una red. Su anchura mínima, en los pasillos secundarios será de 1,50 metros y en los pasillos principales de 2.00 m.
- Si el recorrido peatonal es adyacente a una vía ajena al aparcamiento en la que los vehículos tengan limitada su velocidad máxima a menos de 50 km/h el itinerario se separará de esta vía con barreras de 0,50 m de altura o pavimento elevado. Si los vehículos pueden circular a una velocidad igual o superior a 50 km/h las barreras deberán ser de un mínimo de 0,80 m o el pavimento elevado contará además con algún tipo de protección física. En este caso la anchura del itinerario deberá ser, en todo caso, mayor o igual a 1,50 m.
- Todos los itinerarios peatonales se identificarán mediante pavimento diferenciado o pintura.
- Los itinerarios peatonales se iluminarán adecuadamente, con una instalación de alumbrado capaz de proporcionar una iluminancia mínima de 20 luxes medida a nivel del suelo, con un factor de uniformidad media del 40% en aparcamientos de centros comerciales y equipamientos. En aparcamientos de parcelas industriales la iluminancia mínima será de 15 luxes.
- Deberá señalizarse, conforme a lo establecido en el código de circulación:
  - El sentido de circulación y las salidas.
  - La velocidad máxima de circulación.
  - Las zonas de tránsito y paso de peatones.
  - Deberán señalizarse las zonas destinadas a almacenamiento, carga y descarga, además de delimitarlas con marcas viales o pintura en el pavimento.

## Artículo 319. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles

- Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, la cual podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la opción de las medidas correctoras resultantes.
- 2. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización quedará condicionada a la no desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 528 boc.cantabria.es 389/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- construya y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que las Normas fijen.
- Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.
- 4. Se adoptarán los siguientes parámetros de diseño, que tienen carácter de mínimos:
  - a) Longitud de plaza, quinientos (500) centímetros.
  - b) Ancho de plaza, doscientos cincuenta (250) centímetros.
  - c) Calles de acceso de los vehículos, tres (3) metros de ancho.
  - d) Altura libre de piso, doscientos veinte (220) centímetros.
- 5. Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.
- 6. Se prohíben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto individualizar las distintas plazas de aparcamiento.
- Cumplirán las condiciones que en orden a la prevención contra incendios que resulten de aplicación en virtud de la legislación específica aplicable o de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.

## SECCION 4°. REPETIDORES DE TELEFONÍA MOVIL.

### Artículo 320. Instalaciones de telecomunicación

- 1. Las instalaciones vinculadas a la emisión, recepción y remisión de señales de telecomunicación mediante ondas radioeléctricas, así como sus elementos auxiliares, deberán cumplir las disposiciones establecidas por la Ordenanza del ámbito en que se pretendan implantar en cuanto a ocupación en planta y separación a linderos y caminos, no siendo vinculante el tamaño mínimo de parcela.
- Por similitud con los centros de transformación eléctrica, las instalaciones vinculadas a la emisión, recepción y remisión de señales de telecomunicación mediante ondas radioeléctricas no computan a efectos de superficie edificada por planta, considerándose como servicios dotacionales.
- Cuando sobre la parcela objeto de la implantación existan cargas de cesión, equidistribución o urbanización, las mismas deberán haber sido resueltas, conforme a las exigencias del planeamiento, antes de la concesión de la preceptiva licencia de obras.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### SECCION 5°. TRANSPORTE POR TUBERIA

## Artículo 321. Gasoductos en alta presión (16 bar)

- 1. La servidumbre del gasoducto se extenderá a cinco (5) metros a cada lado del trazado.
- 2. Todo tipo de construcción quedará como mínimo a seis (6) metros del gasoducto.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO

#### **CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

### Artículo 322. Definición y aplicación.

- Son las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en los títulos VIII y IX, regulan las condiciones a que deben de sujetarse los edificios en función de su localización.
- 2. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
- 3. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de la misma.
- 4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el capítulo 2 del título VII de estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 323. Clases de Áreas.

- A los efectos de la aplicación diferencial de las condiciones que establece el Plan General se distinguen en suelo urbano cuatro clases de áreas:
  - a) Área de Ordenación Directa: suelo urbano consolidado en el que, con la regulación contenida en las Ordenanzas y las generales de estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico.
  - b) Áreas de Normalización de Fincas: suelo urbano consolidado en el que, previa regularización de la configuración física de las fincas conforme a las determinaciones del Plan General, puede culminarse el proceso urbanístico.
  - c) Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, en los que el Plan General define en fichas las determinaciones e instrumentos urbanísticos para su desarrollo.
  - d) Unidades de Actuación: áreas que desarrollan un determinado sector de suelo urbano no consolidado, en el que el PGOU actúa como plan parcial y en las que el PGOU interpone, entre sus determinaciones y la edificación, alguna condición o instrumento para su desarrollo.
- 2. El Área de Ordenación Directa se regula en los capítulos 2 a 11 de este Título, las Áreas de Normalización de Fincas en el capítulo 12 y los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y las Unidades de Actuación se regulan en el capítulo 13.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 531 boc.cantabria.es 392/693







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- 3. Regulación de los Espacios Libres de Edificación
  - El Plan General establece en distintas áreas de ordenación directa determinados espacios que deben dejarse libres de edificación.
  - 2. Estos espacios aparecen grafiados en los planos con una letra "L".
  - 3. En aquellas ordenanzas cuya superficie edificable viene establecida mediante un coeficiente de metros cuadrados edificables por metro cuadrado de parcela, los espacios libres computarán a todos los efectos como superficie de parcela.
  - 4. Los espacios libres de parcela se podrán ocupar en el subsuelo cuando se destine a garaje –aparcamiento, respetando los retranqueos obligatorios.

#### Artículo 324. Alineaciones y rasantes.

- En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle, continuarán vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.
- 2. En las Unidades de Actuación, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de Estudios de Detalle, según las condiciones de Ordenación que se establezcan para cada Unidad.
- En las áreas de ordenación directa y en las áreas de normalización de fincas se podrá
  definir nuevo viario público a petición de los particulares afectados mediante la
  redacción de un estudio de detalle.
- 4. En el caso de construir en una parcela situada en el área de protección de un BIC o BIL o junto a un edificio o elemento protegido en el Catálogo del PGOU, en cuya ficha se recoja esta circunstancia, será obligatoria la presentación y tramitación de un Estudio de Detalle, que permita analizar el posible impacto visual y volumétrico de la nueva construcción.

## Artículo 325. División de las Áreas de Ordenación Directa.

El Área de Ordenación se ha dividido en nueve (9) zonas:

- Ordenanza nº 1 Edificación Abierta.
- Ordenanza nº 2 Edificación Según alineación de vial.
- Ordenanza nº 3 Edificación Unifamiliar
- Ordenanza nº 4 Barrio Tradicional.
- Ordenanza nº 5 Ordenación Actual.
- Ordenanza nº 6 Actividades Productivas.
- Ordenanza nº 7 Ordenación según Planeamiento de desarrollo aprobado
- Ordenanza nº8 Equipamiento y Servicios Públicos.
- Ordenanza nº 9 Espacios Libres de usos Públicos

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION ABIERTA

### Artículo 326. Ámbito y tipología.

- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
- Responde a la tipología de edificación colectiva aislada, preferentemente sin patios interiores, siendo compatible la edificación unifamiliar existente en el momento de entrada en vigor del presente Plan General.

#### SECCION 1°. CONDICIONES DE USO

#### Artículo 327. Uso característico.

El uso característico es el uso residencial.

#### Artículo 328. Usos compatibles.

- Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:
  - a) Productivo:
- Industrial en categoría I y situación A.
- Comercial, categorías I, II y III en situación de planta baja, semisótano y primera.
- Oficinas.
- Hospedaje, en situación de planta baja con acceso independiente, de planta primera o en régimen de edificio exclusivo. En cualquier otra situación, el hospedaje deberá ocupar plantas completas (salvo los elementos comunes de acceso). En caso de no ocupar plantas completas el hospedaje en cualquiera de sus tipologías (incluyendo los apartamentos turísticos) deberá ser rechazado por la mayoría de los propietarios que representen más del 50,1% de las cuotas de propiedad de la comunidad de propietarios.
- Salas de Reunión en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo, excepto las discotecas que se dispondrán en edificio exclusivo.
- Equipamientos y Servicios Públicos: Los usos pormenorizados de educativo, sociocultural, sanitario-asistencial y público-administrativo en situación de planta baja, primera y en régimen de edificio exclusivo. Se admite además el uso deportivo en planta baja.

#### SECCION 2°. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

#### Artículo 329. Clasificación en grados.

 A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona relativas a ocupación y edificabilidad, se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido, Octubre 2020







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

#### Artículo 330. Condiciones de la parcela.

- A efectos de segregación de parcelas, parcelaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima, en ambos grados, la que tiene una superficie de mil (1.000) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de veinticinco (25) metros.
- 2. A efectos de edificación se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de seiscientos (600) metros cuadrados.

## Artículo 331. Posición de la edificación en la parcela.

- 1. La posición de la edificación se define en base a:
  - a) La separación de linderos.
  - La separación entre planos de fachada de edificios situados en una misma parcela.

## Artículo 332. Separación a linderos y entre edificios.

- La línea frontal de la edificación deberá retranquearse de la alineación exterior un mínimo de cinco (5) metros. La separación entre las líneas de la edificación de la construcción y los linderos laterales y testero de la parcela será de cinco (5) metros.
- 2. En ambos grados, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
  - b) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aún, no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.
- Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí como es el caso de los bloques en U, en L, etc. deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de seis (6) metros.

## Artículo 333. Ocupación de la parcela.

 La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante los coeficientes de ocupación neta asignados a cada grado:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Grado 1: Treinta por ciento (30%).
- Grado 2: Treinta y cinco por ciento (35%).
- Las plantas bajo rasante no podrán rebasar, en ambos grados, un coeficiente de ocupación del treinta por ciento (30%) de la parcela bruta, sin superar en cualquier caso los retranqueos a los linderos.

#### Artículo 334. Coeficiente de edificabilidad.

- 1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela para cada grado es el siguiente:
  - Grado 1: Cero con cuarenta (0,40) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
  - Grado 2: Cero con setenta (0,70) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
- El coeficiente de edificabilidad se aplicará también sobre los suelos de la parcela, cedidos libres de cargas y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Ribamontán al Mar, de modo previo al desarrollo urbanístico de la misma.
- 3. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.

## Artículo 335. Profundidad y longitud máxima del edificio.

- A efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes o vuelos permitidos.
- La edificación no podrá rebasar la medida de veintiséis (26) metros de profundidad ni de longitud máxima de fachadas, excepto en aquellos sectores o unidades de actuación en las que no puedan ejecutar todo el aprovechamiento urbanístico, donde dicha longitud podrá ser rebasada.
- 3. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independiente-mente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud de solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los veintidós (22) metros.

### Artículo 336. Altura de la edificación.

 La altura de la edificación en número de plantas se establece para cada manzana en los planos, fijándose la máxima para cada uno de los grados, incluyendo la planta baja, en:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020

Pág. 535 boc.cantabria.es 396/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Grado 1: Dos (2) plantas y aprovechamiento bajo cubierta o ático retranqueado.
- Grado 2: Tres (3) plantas y aprovechamiento bajo cubierta o ático retranqueado.
- La altura máxima de pisos será:
  - En planta baja: trescientos cincuenta (350) centímetros.
  - En plantas piso: Doscientos noventa (290) centímetros. b)
  - La altura máxima entre la cara superior del forjado de techo de la última planta piso y la cumbrera no podrá superar los cuatrocientos (400) centímetros.
- La altura máxima al alero será:
  - En grado 1: seis con cincuenta (6,50) metros.
  - En grado 2: nueve con cincuenta (9,50) metros.
- La altura máxima a la cumbrera será:
  - En grado 1: diez (10) metros.
  - En grado 2: trece (13) metros.

### Artículo 337. Plantaciones en los espacios libres de parcela.

En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de espacio libre.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2: EDIFICACION SEGUN ALINEACION DEL VIAL

### Artículo 338. Ámbito y tipología.

- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
- 2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle.

SECCION 1º. CONDICIONES DE USO

Artículo 339. Uso característico.

El uso característico es el residencial.

#### Artículo 340. Usos compatibles.

- Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:
  - a) Productivo: Industrial en categoría I y situación A.
    - Comercial, en categorías I, II y III, en situación de planta baja y semisótano.
    - Oficinas.
    - Hospedaje, en situación de planta baja con acceso independiente, de planta primera o en régimen de edificio exclusivo. En cualquier otra situación, el hospedaje deberá ocupar plantas completas (salvo los elementos comunes de acceso). En caso de no ocupar plantas completas el hospedaje en cualquiera de sus tipologías (incluyendo los apartamentos turísticos) deberá ser rechazado por la mayoría de los propietarios que representen más del 50,1% de las cuotas de propiedad de la comunidad de propietarios.
    - Salas de Reunión en situación de planta baja y semisótano.
  - Equipamientos y Servicios Públicos: en situación de planta baja y primera se admiten los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitarioasistencial y público-administrativo. Se admite además en planta baja el uso deportivo.

## SECCION 2°. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

## Artículo 341. Condiciones de la parcela.

A todos los efectos se entiende por parcela mínima edificable la que tiene una superficie de trescientos (300) m2 y un lindero frontal mínimo de parcela de quince (15) metros.

Artículo 342. Posición de la edificación en la parcela.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 537 boc.cantabria.es 398/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- La edificación deberá de construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.
- No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbres previas de luces o de paso de la parcela colindante.
- 3. En planta piso se admiten los cuerpos salientes permitidos en el artículo 192.

#### Artículo 343. Ocupación de la parcela.

- El fondo edificable máximo de las plantas piso se establece en doce (12) metros, excepto en las manzanas que figuren con fondo expresamente grafiado en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
- 2. El fondo edificable podrá ser superado en planta piso por los vuelos y cuerpos salientes autorizados, teniendo en cuenta que no podrán exceder nunca del 25% de la longitud de la fachada, obtenida como suma de las longitudes de fachada de cada planta piso, siendo libre la distribución de los vuelos en la fachada.
- 3. La planta baja y las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela salvo en los espacios libres de edificación señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación que sólo podrán ser ocupados con plantas bajo rasante para garaje-aparcamiento y sólo a los efectos de cumplir la dotación mínima de plazas de aparcamiento de los usos del edificio.

## Artículo 344. Altura de la edificación.

- La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que figura en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación que incluye la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta o la planta ático (hay que recordar que solo se puede edificar una de ambas por encima del forjado de techo de la última planta computable), en las condiciones generales establecidas para ambos.
- 2. La altura máxima de pisos será la siguiente:
  - a) En Planta baja: Trescientos cincuenta (350) centímetros.
  - b) En planta piso: Doscientos noventa (290) centímetros.
- 3. Se admite el uso de la planta bajo cubierta, en las mismas condiciones que en la Ordenanza Nº 1.

### Artículo 344.bis. Plantaciones en los espacios libres de parcela.

En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de espacio libre.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### **CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3: EDIFICACION UNIFAMILIAR**

### Artículo 345. Ámbito y tipología.

- Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
- Su tipología característica responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera, según definición del artículo 171 de las presentes Normas.

### SECCION 1°. CONDICIONES DE USO

### Artículo 346. Uso característico.

- 1. El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.
- 2. En el ámbito de la ordenanza no se permiten nuevas estabulaciones de ganado.

#### Artículo 347. Usos compatibles.

- Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:
  - a) Residencial:
    - edificación agrupada
    - Residencia comunitaria.
  - b) Productivo:
    - Industrial en categoría I o taller artesanal y situaciones A y B en todo su ámbito
    - Comercial, categorías I y II y situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.
    - Oficinas.
    - Hospedaje en situación de planta baja o en régimen de edificio exclusivo.

Equipamiento y Servicios Públicos: Todos sus usos pormenorizados.

### SECCION 2°. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

## Artículo 348. Clasificación en grados.

 A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen CUATRO (4) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020

Pág. 539 boc.cantabria.es 400/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

El grado 1 corresponde a los terrenos edificados con la tipología de edificación unifamiliar adosada.

El grado 2 corresponde a los terrenos que se edificarán ex-novo o aquellos otros ya edificados que se adaptan a la nueva normativa.

El grado 3 corresponde a la tipología de edificación unifamiliar aislada exclusivamente, siendo incompatible con cualquier otro tipo de viviendas o agrupaciones de viviendas.

El grado 4 corresponde a la edificación unifamiliar de los antiguos núcleos rurales, que perpetúa un modelo tradicional de asentamiento.

#### Artículo 349. Condiciones de la parcela.

- A todos los efectos, se considerarán inedificables aquellas parcelas, existentes o de nueva creación, cuyo frente a vía pública o servidumbre de paso rodado sea inferior a seis (6) metros y tengan una superficie inferior a quinientos (500) metros cuadrados.
- 2. De la anterior regla, se exceptúa el caso de crearse una servidumbre de paso rodado (seis metros de anchura mínima a lo largo de toda la servidumbre) para dar acceso a una única parcela, en el que no será necesario cumplir con el precepto referente a la longitud mínima del lindero frontal, siendo suficiente garantizar un mínimo de seis (6) metros.
- No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones o divisiones horizontales de propiedad de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:
  - a) Longitud mínima de lindero frontal:
    - Grado 1: seis (6) metros.
    - Grado 2: Doce (12) metros.
    - Grado 3 y 4: Veinte (20) metros.
  - Superficie mínima de parcela (por unidad de vivienda, descontadas cesiones y viario):
    - Grado 1: La existente. En el caso de renovación de la edificación será de quinientos (500) metros cuadrados.
    - Grado 2: Quinientos (500) metros cuadrados, salvo para el uso productivo que será de mil (1.000) metros cuadrados y para el caso de tratarse de viviendas de protección de promoción pública que será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
    - Grado 3: Mil (1000) metros cuadrados.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 540 boc.cantabria.es 401/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Grado 4: Mil cuatrocientos (1400) metros cuadrados.
- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
- d) En el caso de tratarse de una parcela catastral existente en el momento de aprobación del Plan General, de tamaño inferior a la mínima pero superior al 50% de la misma, solo se autoriza la edificación de una vivienda, sea cual sea el grado.
- 4. El acceso a vía pública se podrá conseguir por cualquiera de los medios siguientes:
  - Tener lindero frontal en contacto directo con dicha vía
  - Acceder a la misma a través de calle particular o servidumbre debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de anchura no inferior a seis (6) metros.
- 5. Las nuevas edificaciones con uso hospedaje se realizarán sobre una parcela mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados.

### Artículo 350. Posición de la edificación en la parcela.

- 1. La línea frontal de la nueva edificación deberá, en todos los grados, retranquearse en relación a la alineación exterior un mínimo de cinco (5) metros. No obstante, si alguna de las parcelas colindantes está construida, la nueva edificación, podrá adoptar como retranqueo el de la edificación existente en caso de ser menor, y cuando no existiera retranqueo, la nueva edificación podrá adosarse a la alineación exterior para ocultar medianerías o mantener la imagen actual de la calle, excepto que dé frente a una carretera autonómica, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Cantabria.
- La edificación residencial existente no quedará fuera de ordenación en el caso de no cumplir el retranqueo al lindero frontal.
- 3. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero de la parcela será como mínimo de cinco (5) metros en los grados 2, 3 y 4 y la existente en el grado 1. En el caso de renovación de las edificaciones residenciales existentes en una parcela correspondiente al grado 1, la separación será de cinco (5) metros.
- 4. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) En los grados 1 y 2, que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario, o en hilera hasta un máximo de tres (3) viviendas.
  - b) Cuando la parcela está enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.
  - c) En todos los grados, cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse la

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 541 boc.cantabria.es 402/693







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



servidumbre en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea a la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

 Igualmente se podrá disponer una barbacoa por parcela, de dimensión inferior a 2 metros de altura y un metro de anchura situada a un (1) metro de uno de los linderos laterales.

#### Artículo 351. Separación entre edificios en una misma parcela

- La distancia entre edificaciones situadas en una misma parcela, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a:
  - Grado 1: seis (6) metros.
  - Grado 2: nueve (9) metros.
  - Grado 3: Diez (10) metros.
  - Grado 4: Doce (12) metros
- 2. Esta norma no se aplicará cuando se coloquen casetas prefabricadas de madera de altura inferior a 2 metros y dimensiones inferiores a 3 metros cuadrados.

### Artículo 352. Ocupación de la parcela.

- 1. Los coeficientes de ocupación neta asignados a cada grado son:
  - Grado 1: Cuarenta por ciento (40%).
  - Grado 2: Treinta por ciento (30%). Salvo que se trate de una parcela situada entre medianeras (caso 1) o adosada a una medianera (caso 2), en donde se permitirá cubrir las medianeras existentes, con un fondo igual al existente y como máximo de 12 metros. En el caso 1, se permitirá una ocupación del 100% del fondo señalado. En el caso 2 se permitirá hasta una longitud máxima de fachada de 15 metros.

En el caso de destinarse a viviendas de promoción pública la ocupación podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%) de la superficie neta de la parcela.

- Grado 3: Treinta por ciento (30%).
- Grado 4: Veinte por ciento (20%).
- 2. La limitación de ocupación afecta a las plantas sobre rasante.
- Las plantas bajo rasante no podrán rebasar, en todos los grados, un coeficiente de ocupación del cuarenta y cinco por ciento (45%) de la parcela bruta.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 353. Coeficiente de edificabilidad.

- El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela para cada grado es el siguiente:
  - Grado 1: el existente. En el caso de renovación de la edificación, será de aplicación lo especificado en el párrafo 2 del presente artículo.
  - Grado 2: Cero con treinta y cinco (0,35) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela, excepto en el caso de edificación de una parcela entre medianeras (caso 1), que se regirá por la ocupación y la altura máximas permitidas.
  - Grado 3: Cero con treinta (0,30) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
  - Grado 4: Cero con veinte (0,20) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante y el 50% de los situados bajo rasante, con independencia de su destino, salvo que se trate de un edificio destinado en régimen exclusivo al hospedaje, en cuyo caso el espacio bajo rasante no se incluirá en el cómputo de la superficie edificable si se destina a garaje, almacenes y/o lavandería.

- En el caso de tratarse de una edificación con uso productivo el coeficiente de edificabilidad bruta máximo se fija para todos los grados en: un (1) metro cúbico por cada metro cuadrado de parcela.
- 4. En el caso de tratarse de edificaciones destinadas a viviendas de promoción pública la edificabilidad del grado 2 será aumentada en cero con veinte (0,20) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- 5. En Galizano, en las parcelas calificadas como Edificación Unifamiliar Grado 2, se podrá destinar el cincuenta por ciento (50%) del aprovechamiento total a edificación colectiva, rigiendo a estos efectos todas las condiciones correspondientes a la Ordenanza de Edificación Abierta Grado 1, para aquella parte de la parcela matriz sobre la que se concrete el aprovechamiento en edificación colectiva.

Esta parte de parcela deberá ser segregada de la matriz, debiendo tener una superficie neta mínima de 1.000 metros cuadrados, siendo capaz de acoger el citado 50% de aprovechamiento, sin superar la edificabilidad de 0,35 m2/m2, aplicada a la misma.

Se deberá proceder a la urbanización simultánea del espacio público (viario, espacios libres, etc.) de la totalidad de la promoción, así como a la inscripción registral de la vinculación de cada parcela a la tipología edificativa correspondiente. La ausencia de cualquiera de las dos circunstancias impedirá el otorgamiento de licencia de obra para las edificaciones.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



 Las casetas prefabricadas de madera de altura inferior a 2 metros y dimensiones inferiores a 3 metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad.

## Artículo 354. Altura de la edificación.

- 1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece, para los grados 1, 2 y 3 en dos (B+1) plantas y bajo cubierta, y una altura máxima de la edificación a la línea de cumbrera de nueve (9) metros.
- Para el Grado 4, la altura máxima de la edificación residencial se establece en ocho
   metros a la línea de cumbrera y un máximo de dos (2) plantas.
- 3. La altura máxima de la edificación a la cornisa será de seis (6) metros.
- 4. Para los usos productivos compatibles se fija una altura máxima de seis (6) metros a la cornisa y nueve (9) metros a la cumbrera.
- La edificación existente no quedará fuera de ordenación, aunque supere la altura máxima a cornisa o cumbrera.
- 6. Las edificaciones con uso hospedaje se realizarán con (2) plantas y bajo cubierta como máximo y una altura máxima a la cornisa de seis con cincuenta (6,50) metros y una altura máxima a la cumbrera del edificio de nueve (9) metros.

## Artículo 355. Dimensión máxima de las edificaciones.

- La dimensión máxima de las nuevas edificaciones residenciales, medida en cualquier dirección, no podrá superar los veintiunos con cincuenta (21,50) metros en el caso de edificación adosada y los veintiséis (26,00) metros en el caso de edificación aislada.
- 2. La dimensión máxima de las nuevas edificaciones para usos hoteleros, medida en cualquier dirección, no podrá superar los treinta (30) metros.
- 3. La dimensión máxima de las nuevas edificaciones para usos productivos, medida en cualquier dirección, no podrá superar los cincuenta (50) metros.

## Artículo 356. Plantaciones en los espacios libres de parcela.

En todas las parcelas en las que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados del espacio libre de parcela. Así mismo no se pavimentará más del sesenta por ciento (60%) del espacio libre de parcela.

### Artículo 357. Rehabilitación de edificación existente

 Se autoriza la rehabilitación de las edificaciones existentes, admitiéndose en este caso la vivienda familiar adosada, en los grados 3 y 4.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 544 boc.cantabria.es 405/693







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Los retranqueos a los linderos serán los existentes y, en el caso de desear ampliar la edificación, por disponer de suelo y edificabilidad suficiente, las nuevas construcciones (adosadas o aisladas) deberán respetar lo indicado en los artículos 350 y 351.
- 3. El número de plantas será el existente, admitiéndose alcanzar el señalado para cada grado siempre que se trate de edificación aislada.
- Se admite la transformación de los usos siempre que se encuentren entre los compatibles recogidos en el artículo 347.
- 5. Caso de pretenderse transformar una edificación existente de cualquier uso y tipología, en edificación unifamiliar pareada o adosada, se deberá disponer la superficie mínima de parcela por cada una de las viviendas y el edificio en su conjunto deberá cumplir con las condiciones de ocupación de parcela.
- El resto de condiciones no señaladas se regularán por las particulares de cada grado de la presente ordenanza.
- 7. En la edificación anterior a 1975 se permite la rehabilitación para uso de vivienda en edificación agrupada, siempre que se disponga de la superficie mínima de parcela por cada una de las viviendas, establecida en el grado en el que se encuentre la edificación y se disponga una vivienda por planta.

## Artículo 358. Condiciones estéticas.

- Las edificaciones unifamiliares situadas en áreas de grado 4 cumplirán con las condiciones estéticas fijadas en el artículo 135 de las presentes Normas Urbanísticas.
- 2. Las edificaciones situadas en el área conformada por las calles Avenida de la Cerámica, La Callada, La Herrería, La Tejera, Cayuso, Maricotera, Muelle del Rey, Mies de Villa, El Calero, Mies de Ran, Jorganes, El Ribero y Regunil (desde la avenida de la Cerámica hacia el sur) deberán cumplir con las condiciones estéticas fijadas en el artículo 136 de las presentes Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones situadas en el núcleo de Suesa (Barrios de La Pola y El Hoyo) deberán cumplir con las condiciones del artículo 135 de las presentes Normas Urbanísticas.
- 4. En las parcelas calificada en grado 4, el cierre de las parcelas se establecerá como mínimo a cuatro (4) metros del eje del camino al que de frente.
- 5. En las parcelas calificada en grado 4, el cierre de las parcelas se podrá materializar en piedra de mampostería, en cuyo caso se podrá disponer una altura máxima ciega de ciento ochenta (180) centímetros, medidos desde la rasante de la calzada del camino al que dé frente.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4: BARRIO TRADICIONAL

### Artículo 359. Ámbito y tipología

- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
- 2. Responde a la tipología de vivienda tradicional unifamiliar aislada, pareada o en hilera (tres cuatro viviendas), según definición del artículo 171 de las presentes Normas, situada en los núcleos de San Miguel y Linderrio, todos ellos situados en Galizano y a la tipología de vivienda tradicional unifamiliar aislada situada en el resto de los núcleos tradicionales delimitados en los planos y que se gestionan por el sistema de cesión de viales.

#### SECCION 1°: CONDICIONES DE USO

#### Artículo 360. <u>Uso característico</u>

El uso característico es el uso residencial en edificio unifamiliar, en la tipología señalada en el punto 2 del art. 359.

## Artículo 361. Usos compatibles

 Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

| USO GLOBAL    | USOS PORMENORIZADOS    | SITUACIÓN                    |
|---------------|------------------------|------------------------------|
| Residencial   | Residencia comunitaria | Edificio exclusivo           |
| Productivo    | Comercial, categoría I | En planta baja               |
|               | Hospedaje              | Edificio exclusivo existente |
|               | Turismo rural          | Edificio exclusivo existente |
| Equipamientos | Todos                  | Cualquiera                   |

- 2. El uso agrícola y el ganadero existente en el momento de aprobación del PGOU se considera compatible.
- 3. El uso residencial unifamiliar existente, construido en cualquier tipología es compatible en todos los barrios tradicionales.
- 4. El resto de usos se consideran usos prohibidos, incluidos los apartamentos turísticos y la vivienda agrupada.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 546 boc.cantabria.es 407/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 362. Condiciones de la edificación

- 1. Las edificaciones permitidas en este suelo son las vinculadas a los usos permitidos.
- En San Miguel y Linderrio la parcela mínima por unidad de vivienda, a efectos de construcción y segregación de parcelas se establece en mil (1.000) metros cuadrados.
  - En el resto de los núcleos la parcela mínima, por unidad de vivienda, a efectos de construcción y segregación de parcelas se establece en mil cuatrocientos (1.400) metros cuadrados.
- 3. Se establece un coeficiente de edificabilidad de cero con dos (0,2) metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo y un coeficiente de ocupación neta de la parcela del 20% de la misma.
- 4. La altura máxima de la edificación residencial se establece en ocho (8) metros a la cumbre, seis (6,00) metros al alero y un máximo de dos (2) plantas.
- 5. El cierre de las parcelas se establecerá como mínimo a cuatro (4) metros del eje del camino al que de frente.
- 6. El cierre de las parcelas se podrá materializar en piedra de mampostería, en cuyo caso se podrá disponer una altura máxima ciega de ciento ochenta (180) centímetros, medidos desde la rasante de la calzada del camino al que dé frente.
- En carreteras de dependencia estatal o autonómica los cierres se situarán fuera de la zona de servidumbre.
- 8. Las edificaciones se dispondrán con los siguientes retranqueos respecto a carreteras y caminos:
  - a) En carreteras de dependencia autonómica regirán las establecidas en la Ley 5/96 de Carreteras, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria.
  - b) En el resto de carreteras, caminos y sendas será de diez (10) metros al eje de los mismos.
- Las edificaciones aisladas se separarán de los linderos un mínimo de cinco (5) metros,
- 10. Las edificaciones pareadas o en hilera se podrán adosar a uno o dos de los linderos laterales en función de la tipología del barrio y de la posición de la edificación de las parcelas colindantes y con permiso del propietario de la parcela colindante.
- Las edificaciones y cerramientos de parcelas cumplirán las condiciones estéticas y paisajísticas establecidas en el artículo 135 de estas Normas urbanísticas.
- 12. Las edificaciones y cierres de piedra existentes no quedaran fuera de ordenación por incumplir los retranqueos anteriormente señalados.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20

CVE-2021-1486







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- 13. Las edificaciones con uso hospedaje y/o turismo rural deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - disponer de una parcela con superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados,
  - con dos (2) plantas como máximo,
  - con una ocupación máxima sobre rasante del 30%
  - y una altura máxima a la cornisa de seis con cincuenta (6,50) metros y una altura máxima a la cumbrera del edificio de nueve (9) metros.
- 14. Las edificaciones destinadas al uso ganadero podrán cambiar su uso por el residencial siempre que cumplan con las condiciones exigidas en los apartados anteriores.
- 15. Las condiciones no establecidas en la presente ordenanza se regirán por las correspondientes al grado 3 de la ordenanza nº3: Edificación unifamiliar.
- 16. Se autoriza la rehabilitación de las edificaciones existentes, admitiéndose en este caso la vivienda unifamiliar pareada o en hilera, en cualquiera de los barrios tradicionales.
- 17. El número de plantas será el existente, admitiéndose alcanzar el señalado como máximo en esta ordenanza siempre que se trate de edificación aislada.
- 18. Los retranqueos a los linderos serán los existentes y, en el caso de desear ampliar la edificación, por disponer de suelo y edificabilidad suficiente, las nuevas construcciones (adosadas o aisladas) deberán respetar lo indicado en este apartado.
- 19. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí, deberán respetar una separación mínima entre sus planos de fachada de doce (12) metros.
- No se aprobarán instrumentos de planeamiento ni proyectos de edificación que 20. contemplen la constitución de complejos inmobiliarios. Cada vivienda unifamiliar deberá disponer de parcela propia.
- 21. Se prohíbe la colocación de casetas prefabricadas.
- 22. Se admite la transformación de los usos siempre que se encuentren entre los compatibles recogidos en el artículo 360.
- 23. Caso de pretenderse transformar una edificación existente de cualquier uso y tipología, en edificación residencial unifamiliar, se deberá disponer la superficie mínima de parcela por cada una de las viviendas y el edificio en su conjunto deberá cumplir con las condiciones de ocupación de parcela.
- 24. La realización de una parcelación y/o segregación de parcelas que implique la aparición de más de cuatro (4) parcelas obligará a la tramitación de un estudio de detalle y un proyecto de urbanización (este documento se presentará junto al proyecto de parcelación y/o segregación).

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

CVE-2021-1486







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- 25. Las parcelaciones no podrán generar estructuras repetitivas, ni parcelas iguales ni con los linderos paralelos. No se podrán generar parcelas cuyas edificaciones estén alineadas ni cuyos accesos dispongan de alineaciones rectas de dimensión superior a 30 metros.
- 26. En la medida de lo posible, los nuevos viales conectarán viales existentes, de modo que se minimice la aparición de viales en fondo de saco. En caso de ser inevitables, estos fondos de saco se proyectarán a la manera de pequeñas plazas, evitando en todo caso el diseño de rotondas circulares ajenas por completo a estructuras viarias propias del medio rural.
- 27. Se minimizará la apertura de nuevos viales que, en todo caso, serán de coexistencia o tráfico compartido, evitando la aparición de bordillos resaltados.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5: ORDENACION ACTUAL

## Artículo 363. Ámbito y definición.

- 1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
- 2. Corresponde a la edificación actual, en tipología de edificación aislada o edificación unifamiliar, cuyas condiciones actuales de volumen se mantienen.

#### SECCION 1°. CONDICIONES DE USO

### Artículo 364. Uso característico.

El uso característico es el residencial.

#### Artículo 365. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Productivo: Industrial en categoría I y situación A
  - Comercial, categorías I, II y III en situación de planta baja, semisótano y primera.
  - Oficinas.
  - Hospedaje, en situación de planta baja con acceso independiente, o en régimen de edificio exclusivo. En cualquier otra situación, el hospedaje deberá ocupar plantas completas (salvo los elementos comunes de acceso). En caso de no ocupar plantas completas el hospedaje en cualquiera de sus tipologías (incluyendo los apartamentos turísticos) deberá ser rechazado por la mayoría de los propietarios que representen más del 50,1% de las cuotas de propiedad de la comunidad de propietarios.
  - Salas de Reunión en situación de planta baja y semisótano.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Los usos pormenorizados de educativo, sociocultural, sanitario-asistencial, público-administrativo y deportivo en situación de planta baja y semisótano.

#### SECCION 2°. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

#### Artículo 366. Obras admisibles.

1. En los edificios se admiten todas las obras contempladas en el artículo 39 de estas Normas Urbanísticas.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Pág. 550 boc.cantabria.es 411/693







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Se admiten las obras de demolición ligadas a la ejecución de otras obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias, o a la demolición de edificación declarada en estado ruinoso.
- 3. Son admisibles las obras de nueva planta siguientes:
  - a) Las obras de reconstrucción o sustitución de edificios declarados en estado ruinoso, siempre que la nueva edificación se destine al mismo uso que el edificio desaparecido. La reconstrucción o sustitución deberá realizarse sin superar los parámetros de superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación.
  - b) Cuando se trate de construcciones enteramente subterráneas, destinadas a aparcamientos para residentes, instalaciones al servicio de la edificación o usos infraestructurales, cumpliendo las condiciones particulares del uso.
  - c) Los ascensores de acuerdo con el artículo 211.

#### Artículo 367. Coeficiente de edificabilidad.

 El coeficiente de edificabilidad máximo es el existente. No obstante, se admite el cerramiento de terrazas siempre que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada.

No se admite el aumento de aprovechamiento de la planta bajo cubierta, salvo para instalaciones generales del edificio, estando prohibido en consecuencia el uso residencial y/o su destino para trasteros.

2. En edificaciones destinadas al uso de hospedaje se admite el aprovechamiento bajo cubierta para dicho uso, siempre que simultáneamente se ejecuten las posibles cesiones señaladas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

En el caso de desaparición de la edificación podrá mantenerse la edificabilidad actual, pero no así la altura que deberá adecuarse a tres (3) plantas en el caso de que el edificio antiguo fuera de edificación colectiva y tuviera cuatro (4) o más plantas y a dos (2) plantas, en el caso de tratarse de una edificación unifamiliar. En cualquier caso, los retranqueos a todos los linderos serán de cinco (5) metros.

En esta circunstancia, se permite el aprovechamiento de la planta baja cubierta de acuerdo con las condiciones generales.

El cumplimiento de las condiciones de altura y separación a linderos prevalecerá sobre el mantenimiento de la edificabilidad actual.

En los bajos comerciales de la edificación calificada como Ordenación Actual se podrán instalar cerramientos de terrazas, siempre que sean traslucidos, móviles y desmontables

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Artículo 367.bis. Condiciones del área delimitada en Somo-Boo.

- El aprovechamiento de dichos terrenos se ajustará al de las construcciones existentes,
- 2. No se podrá realizar la segregación de las parcelas.
- 3. No se podrá realizar la construcción de nuevas edificaciones, limitando los movimientos de tierra, a los estrictamente necesarios para obras de ajardinamiento o las obras contempladas en el artículo 366.3.b de estas normas.
- 4. Será obligatorio mantener la vegetación existente y realizar un estudio de análisis de impacto e integración paisajística para las actuaciones admisibles

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6: ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

### Artículo 368. Ámbito y características.

- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
- 2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación aislada.

#### SECCIÓN 1º CONDICIONES DE USO

## Artículo 369. Clasificación en grados.

 A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

El grado 1 corresponde a los terrenos destinados a usos industriales.

El grado 2 corresponde a los terrenos destinados a acampada y es de aplicación la legislación sectorial para el uso de Campamento de Turismo aprobada por la Comunidad Autónoma de Cantabria.

### Artículo 370. Uso característico.

- 1. En el grado 1, el uso característico es el industrial, categorías I, II y III, situaciones B y C.
- 2. En el grado 2, el uso característico es el de acampada.

### Artículo 371. Usos compatibles.

- Son usos compatibles los que se señalan a continuación, con las condiciones siguientes:
  - A) Grado 1
    - a) Residencial: Se admite un máximo de una (1) vivienda, con una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Dicha vivienda deberá estar vinculada a la actividad industrial.
    - b) Productivo: Oficinas.
      - Hospedaje, en edificio exclusivo
      - Comercial
    - c) Equipamiento y Servicios Públicos: Educativo, Deportivo y Servicios Urbanos

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



## B) Grado 2

a) Residencial: Se admite un máximo de una (1) vivienda, con una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Dicha vivienda deberá estar destinada al responsable del recinto de acampada.

## b) Productivo:

- Comercial en categoría I y situación de planta baja.
- Hospedaje, en edificio exclusivo, que se regirá por las condiciones urbanísticas del grado 1 de la presente ordenanza.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos: educativo, deportivo y Servicios Urbanos.

#### SECCION 2°. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

#### Artículo 372. Condiciones de las parcelas.

- En el grado 1, no cabrá efectuar parcelaciones o segregaciones de las que resulten parcelas con superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados siempre que la finca matriz tenga una superficie igual o inferior a seis mil (6.000) metros cuadrados. Si ésta fuera superior a la superficie indicada (6.000 m2), se deberá redactar un Estudio de Detalle.
- 2. En el grado 2, la parcela mínima a efectos de construcción se establece en veinte mil (20.000) metros cuadrados.
- 3. En ambos grados, las parcelas deberán tener un lindero frontal mínimo de 35 metros.
- En el grado 2, se prohíbe expresamente la segregación de parcelas de cualquier tamaño.

## Artículo 373. Posición de la edificación en la parcela.

- 1. En el grado 1, la separación de la línea de la edificación a cualquiera de los linderos será como mínimo de diez (10) metros.
- 1. En el grado 2, la separación del edificio de servicios comunes o cualquier otro edificio a cualquiera de los linderos será como mínimo de cinco (5) metros.
- 2. En el grado 2, el área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de tres (3) metros.

#### Artículo 374. Ocupación de la parcela.

 En el grado 1y en el uso de hospedaje del grado 2, la ocupación máxima no podrá rebasar un coeficiente de ocupación del cincuenta por ciento (50%) de la parcela, calculado sobre la superficie neta de la misma.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20

Pág. 554







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



2. En el grado 2, la ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al ochenta por cien (80%) de la misma

#### Artículo 375. Coeficiente de edificabilidad.

- 1. En el grado 1 y en el uso de hospedaje del grado 2, el coeficiente de edificabilidad neta máxima se establece en tres (3) metros cúbicos por metro cuadrado de parcela.
- En el grado 2, podrán construirse edificaciones fijas para acoger los servicios comunes con una edificabilidad máxima de cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados de parcela.

#### Artículo 376. Altura de la edificación.

- En el grado 1, la altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en tres (B+2) plantas.
- 2. En el grado 1, la altura máxima total en metros se establece en diez (10) metros. Esta limitación de altura podrá ser superada por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.
- 3. En el grado 2, la altura máxima de la edificación se establece en una (1) planta, excepto para el uso de hospedaje que se establece en dos plantas y bajo cubierta (B+1+Bc).
- 4. En el grado 2, la altura máxima total en metros se establece en cuatro (4) metros, excepto para el uso de hospedaje que se establece en 6,50 metros a la cornisa y nueve metros a la cumbre.

### SECCION 3°. CONDICIONES ESTETICAS

## Artículo 377. Cerramientos de parcela y plantaciones en los espacios libres de parcela.

- 1. El cerramiento de la parcela podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
  - a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.
  - Mediante soluciones diáfanas de doscientos (200) centímetros de altura total.
- La finca se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20

CVE-2021-1486







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



# CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7: ORDENACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

## Artículo 378. Ámbito y características

- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
- 2. Incluye los terrenos y edificaciones comprendidos en el ámbito de los Sectores Urbanizables o suelos urbanos con plan especial que se encuentran aprobados definitivamente y para los que el Plan General considera admisible que continúe el proceso de planeamiento y gestión urbanística de acuerdo con las especificaciones del correspondiente Plan Parcial o Especial.

En concreto, se haya en tal circunstancia los sectores siguientes:

- Somo Boo
- El Bosque
- San Miguel
- El Ribero- Somo Boo
- Latas
- 3. Las ordenanzas vigentes en estos sectores se incorporan al presente Plan General como anejos a la presente Normativa urbanística, modificadas de acuerdo con lo recogido en los artículos siguientes.

## Artículo 379. Condiciones de la edificación y de los usos

- Subsidiariamente les será de aplicación la normativa recogida en el presente Plan General que corresponde a la edificación unifamiliar, en la tipología correspondiente a cada sector.
- Las dudas que pudieran surgir en la interpretación de la Normativa aplicable, se resolverán atendiendo a los siguientes criterios:
  - a) Prevalecerán las determinaciones contenidas en este Plan General cuando se refieran de forma explícita a ámbitos regulados en los Planos de Calificación del Suelo con la clave OPP.
  - b) En segundo lugar se tendrán en cuenta las determinaciones expresamente contenidas en el Plan Parcial correspondiente.
  - Por último, las dudas no resueltas por aplicación de los criterios anteriores se dilucidarán a tenor de lo señalado con carácter general en estas Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### Artículo 380. Normativa complementaria al Plan Parcial El Bosque

 Suprimir la obligatoriedad de edificación única por parcela, permitiéndose la construcción de un edificio auxiliar de superficie construida no superior a cuarenta (40) metros cuadrados, en una única planta, no admitiéndose el uso bajo cubierta ni los sótanos o semisótanos, siendo la altura máxima permitida a la cumbre de tres (3) metros.

Esta edificación auxiliar deberá cumplir con las condiciones generales del sector referentes a: forma de la cubierta, retranqueo a las calles y colindantes. En esta edificación se prohíbe el uso residencial, en todas sus posibles formas, así como el de garaje.

La edificación auxiliar se construirá con los mismos materiales que el edificio principal.

- Los sótanos computarán de acuerdo con la normativa general de la edificación unifamiliar.
- 3. Los cerramientos de parcela podrán ejecutarse de acuerdo con la ordenanza general de cierres del presente Plan General o con la particular del Plan Parcial.
- 3. Los cerramientos de parcela ya ejecutados con características y materiales distintos a los establecidos en ambas ordenanzas se podrán mantener, sin que constituya una infracción urbanística. En caso de sustitución deberán cumplir con el apartado anterior del presente artículo.
- La zona residencial protegida queda definida entre sesenta y ciento cincuenta metros medidos desde la línea de deslinde del dominio público marítimo -terrestre.

### Artículo 381. Normativa complementaria al Plan Parcial Somo Boo

- Los sótanos computarán de acuerdo con la normativa general de la edificación unifamiliar.
- 2. Las rasantes de la nueva edificación se establecerán de acuerdo con la normativa del presente Plan General, relativa a edificación unifamiliar aislada.
- 3. Se establece una parcela mínima por vivienda de dos mil (2.000) m2, permitiéndose la segregación de parcelas, siempre que tanto las nuevas como la matriz resultante superen la superficie establecida como mínima.

#### Artículo 382. Nueva Normativa del Plan Especial de Latas

- 1. El número máximo de viviendas será de 51 unidades.
- 2. El número máximo de viviendas en cada área específica será el que se recoge en el Apartado II.4.4. Reparto de Aprovechamientos de la memoria del Plan Especial,

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- excepto en el área específica A3 que el número máximo de viviendas será de seis (6) unidades.
- 3. Se modifican las alineaciones de las calles: Arna, a su paso por el ámbito del Plan Especial, Los Beatos, La Fuentuca y El Espadañal, de acuerdo con lo que se recoge en los planos de las series 5 y 6 del presente Plan General.

#### Artículo 383. Nueva Normativa del Plan Especial Ribero-Somo Boo

 En el ámbito del Plan Especial el número máximo de nuevas viviendas será de cuarenta (40) unidades, estableciéndose una vivienda por parcela catastral existente de superficie superior a 2.000 m2 o por cada 3.500 m² de parcela neta situada en suelo urbano.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 9. ORDENANZA Nº 8: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

### Artículo 384. Ámbito y características.

- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
- 2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento y servicios públicos, tanto de propiedad pública como privada.

#### SECCION 10. CONDICIONES DE USO

### Artículo 385. Uso característico.

En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el uso característico que corresponde a cada parcela con la siguiente simbología:

- E: Educativo
- SC: Socio-cultural
- SA: Sanitario-asistencial
- D: Deportivo
- PA: Público-administrativo
- SU: Servicios urbanos
- SI: Servicios infraestructurales

#### Artículo 386. Usos compatibles.

- En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
- En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo o socio-cultural.

#### SECCION 20. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

#### Artículo 387. Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

a) No queden medianeras al descubierto.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

CVE-2021-1486







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



b) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Edificación Abierta, Unifamiliar o Barrio Tradicional, no presentando medianeras al descubierto, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, la edificación deberá separarse a los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

### Artículo 388. Coeficiente de edificabilidad.

- El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
  - Educativo: cero con cinco (0,5) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
  - Socio-cultural y Sanitario-asistencial: uno con cuatro (1,4) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
  - Público-administrativo: dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
  - Deportivo y Servicios Infraestructurales: cero con tres (0,3) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
- En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un veinte por ciento (20%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

#### Artículo 389. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación se establece en tres (B+2) plantas y diez (10) metros a la altura de cornisa.

## Artículo 389 bis. Condiciones específicas del campo de golf.

- Deberá realizarse mediante teniendo como criterio de diseño principal el mantenimiento del paisaje preexistente, para ello se regirá por los siguientes criterios de integración paisajística:
  - a) Armonización de la obra con su entorno, para lo cual se utilizará como vegetación las especies autóctonas.
  - b) Control de la erosión. Cuando a juicio de los técnicos municipales y como consecuencia de un proyecto se puedan producir procesos de erosión, se deberán incluir en el citado proyecto las medidas correctoras paisajísticas y edafológicas que eviten dicho procedo erosivo.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20

CVE-2021-1486







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- c) Ornamentación y mejora del entorno, lo que exige la utilización de materiales de construcción y vegetación comunes y homogéneos para todos los elementos del proyecto (viviendas, naves, etc).
- d) Ocultación de vistas indeseables. La aparición de muros de hormigón, escolleras y/o taludes deberá ser subsanada mediante su integración/ocultación en el entorno en base a pantallas vegetales.
- e) Recuperación de áreas deterioradas. Si se afecta a algún área deteriorada, su integración paisajística pasará a formar parte del objeto del proyecto.
- 2. Los movimientos de tierras se reducirán al mínimo imprescindible.

Los rellenos y desmontes, estarán sometidos a previo informe específico de adecuación ambiental, en especial en sus aspectos paisajísticos y edafológicos, así como en su influencia sobre las servidumbres de aguas.

Los impactos que se prevean deberán ser sometidos a medidas de corrección y cuando supongan impactos paisajísticos deberán acompañarse los proyectos de una simulación de paisaje resultante después de la aplicación de los rellenos, desmontes y de las medidas correspondientes.

Las medidas correctoras propuestas y aprobadas son condiciones de la licencia, deben en consecuencia mantenerse por el promotor y sus sucesivos causahabientes en la propiedad del inmueble, quienes estarán obligados al mantenimiento de las condiciones de la licencia. La destrucción de los ajardinamientos o la alteración de las medidas correctoras tendrán consideración de actuaciones contrarias a la obligación de mantener el ornato de las fachadas y elementos del edificio y podrán ser objeto de sanción y exigirse su inmediata reposición.

- 3. Se respetará la vegetación preexistente.
- 4. Deberá ser autónomo en cuanto a sus necesidades hídricas, implementando todos aquellos sistemas necesarios para el reciclaje y la reutilización de todo tipo de aguas.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 10. ORDENANZA Nº 9: ESPACIOS LIBRES DE USOS PÚBLICOS

### Artículo 390. Ámbito y características

- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
- 2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de parques y jardines públicos.

## Artículo 391. Uso característico

El uso característico es el de parques y jardines públicos.

### Artículo 392. Usos compatibles

Es compatible el uso socio-cultural y deportivo.

#### Artículo 393. Posición de la edificación

Las pequeñas construcciones públicas al servicio del uso característico, se retranquearán al menos cinco metros (5 m) de las parcelas colindantes privadas.

### Artículo 394. Coeficiente de edificabilidad

Las edificaciones tendrán una ocupación máxima del diez por ciento (10%) y el coeficiente de edificabilidad neta por parcela es cero con diez metros cuadrados por metro cuadrado (0,10m2/m2).

### Artículo 395. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será la altura media del árbol "porte tipo" de las especies próximas y, en ningún caso superior a seis metros.

## Artículo 396. Condiciones de urbanización

- En función de la tipología elegida: espacio verde, plaza o soluciones intermedias tendrá un tratamiento dominante de césped con flores, arbustos y arbolado o zonas pavimentadas con materiales duraderos.
- Si el diseño del espacio lo requiriese podrá existir una delimitación entre estos espacios y otro con diferente criterio urbanístico con cambios de pavimento, utilización de elementos de jardinería o cerramientos de albañilería y cerrajería.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- 3. El mobiliario urbano y el alumbrado se adecuarán a la utilización de estos espacios.
- 4. Todo espacio libre de superficie superior a 5.000 m2 deberá disponer de un espacio pavimentado para bicicletas (pista o carril bici)

Artículo 397. Otras condiciones de la edificación y de los usos

Subsidiariamente serán de aplicación las señaladas en el Capítulo 5 del Título IX de este Plan General.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### CAPITULO 11. ÁREAS DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS

SECCION 1°. DISPOSICIONES GENERALES

## Artículo 398. Definición

Las Áreas de Normalización de Fincas son aquellas áreas definidas por el Plan en el suelo urbano consolidado en las que no es necesaria la equidistribución entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, pero es preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las determinaciones del

## Artículo 399. Delimitación de Áreas de Normalización de Fincas

- Las Áreas de Normalización de Fincas son las que aparecen delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
- Con independencia de ello, en desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento podrá delimitar, a iniciativa propia o a instancia de parte, las Áreas de Normalización de Fincas que estime necesarias para el mejor cumplimiento de las determinaciones del planeamiento y la racionalidad de los procesos urbanizadores.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística





MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



# CAPITULO 12. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

SECCION 1°. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 400. Definición

- Forman el suelo urbano no consolidado aquellos terrenos que el Plan General sectoriza al objeto de establecer las condiciones concretas para su desarrollo. Aparecen en los planos de Clasificación del Suelo a escala 1:10.000 y, con mayor detalle en los planos de Calificación del suelo urbano y Regulación de la edificación, a escala 1:2000, identificados con el código SUNC.
  - 2. Las Unidades de Actuación son aquellas áreas que desarrollan un determinado sector de suelo urbano no consolidado, en las que el Plan General ordena su desarrollo y establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada de forma sistemática mediante alguno de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución previstos en la ley.
- 3. En los casos en los que el PGOU no considera oportuno ordenar un determinado sector de suelo urbano no consolidado se incorpora una ficha en la que se recogen las condiciones de su futuro desarrollo. El aprovechamiento que se atribuye a cada sector es el que figura en la ficha de desarrollo correspondiente. En la edificabilidad está comprendida la totalidad de superficie edificable susceptible de aprovechamiento lucrativo.

## Artículo 401. Delimitación de Unidades de Actuación

En desarrollo del PGOU, el Ayuntamiento podrá delimitar, a iniciativa propia o a instancia de parte, las Unidades de Actuación que estime necesarias para el mejor cumplimiento de las determinaciones del planeamiento, la racionalidad de los procesos urbanizadores, la equidistribución de beneficios y cargas o cualquier otro de los fines contemplados en la legislación del suelo.

SECCION 2°. CONDICIONES GENERALES DE LOS SECTORES

Artículo 402. Aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio de cada sector tiene la siguiente expresión:

$$A.M. = \frac{S_{neta} \times e}{S_{total}}$$

Siendo:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020







# MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- Sneta la superficie del sector, excluidos sistemas generales y aquellas otras superficies a las que se refiere este epígrafe y, en su caso, la ficha de condiciones de desarrollo del mismo;
- la edificabilidad expresada en metros cuadrados edificables del uso característico por metro cuadrado de superficie de suelo;
- **S**total la suma de todos los terrenos, incluidos sistemas generales y zonas de servidumbre, incorporados a efectos de gestión al sector considerado.

#### Artículo 403. Desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado

Se desarrollarán mediante un Plan Parcial o Estudio de Detalle y los instrumentos de gestión o ejecución que aparecen especificados en la ficha correspondiente a cada Sector.

#### Artículo 404. Derechos y obligaciones de los propietarios

Se estará a lo dispuesto en los artículos 99 y 100 de la Ley 2/2001 de Cantabria

### Artículo 405. Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales y los estudios de detalle diseñarán su ordenación con arreglo a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Se propugnará la diversidad funcional de las implantaciones tradicionales.
- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística y la continuidad de itinerarios.
- d) El nuevo tejido urbano contará con un sistema de áreas estacionales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales, y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y completo de actividades al aire libre.
- e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f) Se proyectarán el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







## MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- h) Los centros escolares se integrarán preferentemente de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso.
- i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del planeamiento. Se garantizará el aparcamiento en el interior del área de equipamiento
- j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.
- I) El sistema de espacios públicos se adaptará al terreno en su estado natural procurando evitar movimientos de tierras que puedan desfigurar su carácter.
- m) Las aguas pluviales se recogerán en aljibes en el interior del sector y se reutilizarán para el riego y limpieza viaria.
- n) Se estará a lo dispuesto en el artículo 103 de la presente normativa urbanística

### Artículo 406. Condiciones de la edificación

- Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Octavo de las presentes Normas Urbanísticas.
- Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías de edificación más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente.

## Artículo 407. Condiciones de uso

Los Planes Parciales y los estudios de detalle pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las fichas de los distintos sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en el título noveno de las presentes Normas Urbanísticas.

#### SECCIÓN 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

#### Artículo 408. Alcance de las determinaciones particulares

 Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor que el cinco por ciento (5%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de las parcelas catastrales. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamiento-servicios públicos y a espacios libres de uso público.
  - En el caso de que la cifra que figurase en la ficha indicando la superficie no fuese exacta, se sustituirá por la que resultare de una medición más fiable. Es sobre esta última sobre la que se calcularía el cinco por ciento (5%) si procediese.
- Uso: Salvo que expresamente se señale otra cosa, la superficie edificada destinada a la implantación del uso característico correspondiente a la zona será como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total.
- c) Edificabilidad: La edificabilidad bruta asignada a cada Sector y Unidad se entiende como máximo absoluto que no podrá ser alterada en razón de ningún cambio en la delimitación de la zona. El cumplimiento de las restantes condiciones señaladas en las fichas o en las Ordenanzas de aplicación, prevalecerán sobre el derecho a agotar la edificabilidad. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que fuesen de cesión obligatoria en virtud de las condiciones de desarrollo del Sector o de la Unidad, no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho. Si se modificase la superficie del sector respecto de la que figura en la ficha, la superficie edificable deberá ser ajustada de manera que se mantenga invariable el coeficiente de edificabilidad. Se entenderá por tanto que la edificabilidad es un parámetro insuperable.
- d) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito. Cuando el destino de las mismas sea viario o jardines públicos serán acondicionados por la propiedad, antes de su cesión al Ayuntamiento.
- e) Ordenanza de aplicación: la ordenanza de aplicación rige en todas las condiciones de la misma
- f) Ocupación: La ocupación neta de parcela puede superarse siempre que no se supere la bruta, calculada sobre la superficie total del sector o de la unidad, descontada la superficie de viales.
- g) Longitud: La edificación podrá rebasar la longitud máxima de fachadas establecida en el artículo 183, en aquellos sectores en los que no se pueda materializar todo el aprovechamiento urbanístico.
- Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



# Artículo 409. <u>Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas</u> destinadas a edificaciones unifamiliares

- Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:
  - a) La superficie destinada a espacio libre común no será inferior a la resultante de aplicar los estándares de vinculación de parcelas señalados en la Ordenanza correspondiente.
  - b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la Ordenación, no podrá superar el sumatorio de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación.
  - c) El espacio libre común se dispondrá de manera que exista continuidad física con las edificaciones y tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a veinte (20) metros y conectará con la vía pública con un paso peatonal de cinco (5) metros de ancho mínimo.
  - d) El espacio libre común podrá destinarse a uso de jardín, área de juegos o espacio deportivo al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Si podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterránea cuya cubierta permita ajardinamiento.
  - e) No podrán disponerse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a treinta (30) metros.

# Artículo 410. <u>Fichas particulares de los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada</u>

- 1. Todos los instrumentos de desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbano no consolidado deberán incluir un estudio de Integración Paisajística con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el previsible impacto visual. El estudio recogerá una valoración de los aspectos asociados a la situación, masa, altura de los edificios y elementos de urbanización, colores, muros, cierres (incluidos los vegetales) o la instalación de otros elementos con el fin de mantener una armonía del paisaje natural, rural o urbano, según los entornos, y de colaborar con el mantenimiento de la perspectiva de los mismos. Dicho Estudio deberá incorporar una simulación paisajística o fotomontaje de dicha ordenación. Para la realización del mismo se utilizarán las escalas adecuadas para la mejor comprensión de sus contenidos. Este Estudio de Integración Paisajística deberá ser tenido en cuenta en la valoración de alternativas de los correspondientes instrumentos.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial queda condicionada a la disponibilidad de energía eléctrica y del recurso agua, demostrada mediante el correspondiente escrito de las compañías suministradoras que garantice tal suministro.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 200

Pág. 569

boc.cantabria.es 430/693







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



- La aprobación definitiva del Plan Parcial queda condicionada a la existencia de depuración de las aguas residuales demostrada mediante el correspondiente escrito de la administración que garantice tal servicio.
- 4. Todos los sectores previstos se incorporarán al sistema general de saneamiento que culmina en la EDAR de Suesa.
- 5. El Plan Parcial que vaya a ser aprobado deberá incorporar la obligación de separación de las aguas blancas y de manantiales de las de la red de alcantarillado y su conducción a cauces naturales de agua (red separativa).
- 6. Los tramos nuevos de las redes de infraestructuras necesarios para conectarse con las redes existentes correrán a cargo de los promotores de cada sector.
- Para la ordenación interna de los sectores de desarrollo de los suelos urbanos no consolidados, se incorporarán, dentro de las ordenanzas del Plan Parcial, las medidas particulares contempladas en las determinaciones de esta memoria ambiental del PGOU.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 202







MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. Carriazo 1

1. DETERMINACIONES GENERALES

URBANO NO CONSOLIDADO CLASE DE SUELO SUPERFICIE DEL SECTOR \* 18.930,00 m2

SUNC CAR 1.1 ZONAS 18.930,00 m2

SISTEMA GENERAL ADSCRITO SG-2.30

El SG 2.30 constituye un Sistema General dentro del sector destinado a equipamiento. Superficie sistema general

1.500.00 m2 USO GLOBAL Residencial

Incluida, en su caso, la superficie del sistema general incluido en el Sector.
 DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

TIPOLOGÍAS DOMINANTES Vivienda unifamiliar AISLADA

RÉGIMEN DE LISOS Permitidos Tolerados Índice Prohibidos

> Residencial/Complem. Almacén/Taller asociado a vivienda Comercial/Terciario\* Dotacional

\*Asociado a vivienda colectiva SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS Espacios libres 1.750 m²

Equipamientos: 500,00 m² Aparcamientos: 1 plaza/50 m2 construidos de cualquier uso.

OTRAS CONDICIONES

Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se establece una altura máxima de B+1 para vivienda unifamiliar.

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES Se definen gráficamente, asociadas al viario básico del Sector

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

**EDIFICABILIDAD** Indice medio de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)

Máxima Superficie edificable. Índice medio Viviendas/Ha. 3.137,40 m2 5 viv/Ha 941,22 m2

Superficie edificable vivienda protegida (30%). Número máximo de viviendas.

CONDICIONES A LA ORDENACIÓN

Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno

OTRAS CONDICIONES

Se aplicará la ordenanza de edificación unifamiliar grado 4.

#### 4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.

SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS COOPERACIÓN / COMPENSACIÓN Cuarto cuatrienio INSTRUMENTOS P. Parcial, P. Compensación o Reparcelación, P. Urbanización.

OTRAS CONDICIONES

Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de agua (ver planos)

#### 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.

85% del Aprovechamiento Medio del Sector.

El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.

| O. AI NOVECTIAMIENTO MEDIO DEL OL          | 2010IX. |        |   |      |                 |
|--|---------|--------|---|------|-----------------|
| aprovechamiento medio PGOU                 |         |        |   |      | 0,178996        |
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN            |         |        |   |      |                 |
| Residencial unifamiliar                    |         |        |   |      | 1,20            |
| Residencial unifamiliar VPO                |         |        |   |      | 0,80            |
| Terciario                                  |         |        |   |      | 1,50            |
| Suelo privado                              |         |        |   |      | 0,10            |
| HIPÓTESIS DE CÁLCULO                       |         |        |   |      |                 |
| Superficie construida total                |         |        |   |      | 3.137,40 m2 Utc |
| Residencial unifamiliar                    | 70,00%  | 2.196  | X | 1,20 | 2.635,42 m2 Utc |
| Residencial unifamiliar VPO general        | 30,00%  | 941,22 | x | 0,80 | 752,98 m2 Utc   |
| Terciario                                  | 0,00%   | 0,00   | x | 1,50 | 0,00 m2 Utc     |
| Suelo privado (respecto superficie sector) | 0,00%   | 0      | х | 0,10 | 0,00 m2 Utc     |
|  |         |        |   |      |                 |

TOTAL 3.388.39 m2 Utc

| Aprovechamiento Medio             | 3.388  | 1 | 18.930,00 |      | 0,17900 m2 Utc/m2 |
|-----------------------------------|--------|---|-----------|------|-------------------|
| Aprovechamiento Patrimonializable | 18.930 | x | 0,179     | 0,85 | 2.880,13 m2 Utc   |
| Aprovechamiento Municipal         | 18.930 | x | 0,179     | 0,15 | 508,26 m2 Utc     |
| TOTAL                             |        |   |           |      | 3.388,39 m2 Utc   |

Utc = Uso y Tipología característicos

9 viv

Pág. 571 432/693 boc.cantabria.es







Residencial

#### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. Carriazo 2

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUPERFICIE DEL SECTOR \* 19.425.00 m2

ZONAS SUNC CAR 2.1 SUNC CAR 2.2 18.820,00 m2 605,00 m2

SISTEMA GENERAL ADSCRITO SUNC CAR 1.2 (SG-2.19)

La zona SUNC CAR 2.2 constituye un Sistema General asociado al sector destinados a equipamiento. USO GLOBAL

\* Incluida, en su caso, la superficie del sistema general incluido en el Sector.

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

TIPOLOGÍAS DOMINANTES Vivienda unifamiliar AISLADA Permitidos RÉGIMEN DE USOS Índice Prohibidos

Residencial/Complem. Comercial/Terciario

Almacén/Taller asociado a vivienda Dotacional

SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS

Espacios libres: 2.000 m² Equipamientos: 500,00 m²

Aparcamientos: 1 plaza/50 m2 construidos de cualquier uso.

OTRAS CONDICIONES

Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se establece una altura máxima

de B+1 para vivienda unifamiliar.

### 3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES Se definen gráficamente, asociadas al viario básico del Secto ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD

Indice medio de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso) Máxima Superficie edificable Índice medio Viviendas/Ha. 3.255,86 m2 5 viv/Ha 976,76 m2

Superficie edificable vivienda protegida (30%). Número máximo de viviendas.

CONDICIONES A LA ORDENACIÓN

- Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno

OTRAS CONDICIONES

Se encuentra afectado por la servidumbre hidraulica de un afluente del rio Herrera, debiendo cumplir lo regulado en el RDL 1/2001 de 20 de julio (TR de la Ley de Aguas)

Se aplicará la ordenanza de edificación unifamiliar grado 4.

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.

COOPERACIÓN / COMPENSACIÓN SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS INSTRUMENTOS P. Parcial, P. Compensación o Reparcelación, P. Urbanización.

OTRAS CONDICIONES

Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.

### 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.

85% del Aprovechamiento Medio del Sector.

| El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado. |
|---|
| 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.                      |

| aprovechamiento medio PGOU                 |        |        |   |      | 0,181021        |
|--|--------|--------|---|------|-----------------|
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN            |        |        |   |      |                 |
| Residencial unifamiliar                    |        |        |   |      | 1,20            |
| Residencial unifamiliar VP                 |        |        |   |      | 0,80            |
| Terciario                                  |        |        |   |      | 1,50            |
| HIPÓTESIS DE CÁLCULO                       |        |        |   |      |                 |
| Superficie construida total                |        |        |   |      | 3.255,86 m2 Utc |
| Residencial unifamiliar                    | 70,00% | 2.279  | x | 1,20 | 2.734,92 m2 Utc |
| Residencial unifamiliar VPO general        | 30,00% | 976,76 | x | 0,80 | 781,41 m2 Utc   |
| Terciario                                  | 0,00%  | 0,00   | x | 1,50 | 0,00 m2 Utc     |
| Suelo privado (respecto superficie sector) | 0,00%  | 0      | х | 0,00 | 0,00 m2 Utc     |
| TOTAL                                      |        |        |   |      | 3.516,33 m2 Utc |

Aprovechamiento Medio 3.516 19.425,00 0.18102 m2 Utc/m2 Aprovechamiento Patrimonializable 19 425 0.181 0.85 2 988 88 m2 Utc

Aprovechamiento Municipal 19.425 0.181 0.15 527.45 m2 Utc TOTAL 3.516,33 m2 Utc Utc = Uso y Tipología característicos

Pág. 572 433/693 boc.cantabria.es







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Galizano 2

1. DETERMINACIONES GENERALES CLASE DE SUELO SUPERFICIE DEL SECTOR \*

URBANO NO CONSOLIDADO 31.359,00 m2

USO GLOBAL

Residencial

\* Incluida, en su caso, la superficie del sistema general incluido en el Sector.

El Plan Parcial deberá incluir un estudio específico de ruido en el que se garanticen los niveles de ruido permitidos mediante el establecimiento, en su caso de las medidas

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

TIPOLOGÍAS DOMINANTES Vivienda unifamiliar y colectiva (50%) Índice RÉGIMEN DE USOS Prohibidos

Residencial/Complem.

Comercial/Terciario\* Almacén/Taller asociado a vivienda Dotacional

SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS Espacios libres: 3.100 m² Equipamientos: 1.200,00 m<sup>2</sup>

Aparcamientos: 1 plaza/50 m2 construidos de cualquier uso. OTRAS CONDICIONES

Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se establece una altura máxima de B+1 para vivienda colectiva (con bajo cubierta o planta ático) y para vivienda unifamiliar.

#### 3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES Se definen gráficamente, asociadas al viario básico del Sector

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN **EDIFICABILIDAD** 

Indice medio de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)

0,30 m2t/m2s Viario sin aprovechamiento 1.250,00 m2 Máxima Superficie edificable 9.032,70 m2 Índice medio Viviendas/Ha. 25 viv/Ha Superficie edificable vivienda protegida (30%). Número máximo de viviendas. 2.709,81 m2 75 viv

CONDICIONES A LA ORDENACIÓN

- Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno

OTRAS CONDICIONES

Se aplicará la ordenanza de edificación unifamiliar grado 2 en Galizano

### 4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.

COOPERACIÓN / COMPENSACIÓN SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS INSTRUMENTOS P. Parcial, P. Compensación o Reparcelación, P. Urbanización.

OTRAS CONDICIONES

Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de agua (ver planos)

#### 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.

85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado

| 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR. |             |
|--------------------------------------|-------------|
| aprovechamiento medio PGOU           | 0,3045      |
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN      |             |
| Residencial unifamiliar              | 1,20        |
| Residencial colectiva libre          | 1,00        |
| Residencial VP                       | 0,80        |
|                                      |             |
| Terciario en planta baja             | 1.20        |
| Suelo privado                        | 0,20        |
| HIDÓTESIS DE CÁLCULO                 | <b>3,23</b> |

| Sueio privado                              |        |          |   |      | 0,20            |
|--|--------|----------|---|------|-----------------|
| HIPÓTESIS DE CÁLCULO                       |        |          |   |      |                 |
| Superficie construida total                |        |          |   |      | 9.032,70 m2 Utc |
| Residencial unifamiliar                    | 32,50% | 2.936    | x | 1,20 | 3.522,75 m2 Utc |
| Residencial colectiva libre                | 32,50% | 2.936    | x | 1,00 | 2.935,63 m2 Utc |
| Residencial VP                             | 30,00% | 2.709,81 | x | 0,80 | 2.167,85 m2 Utc |
| Terciario en planta baja                   | 5,00%  | 451,64   | x | 1,20 | 541,96 m2 Utc   |
| Suelo privado (respecto superficie sector) | 0,00%  | 0        | х | 0,20 | 0,00 m2 Utc     |

TOTAL 9.168,19 m2 Uto

| Aprovechamiento Medio             | 9.168  | 1 | 30.109,00 |      | 0,30450 m2 Utc/m2 |
|-----------------------------------|--------|---|-----------|------|-------------------|
| Aprovechamiento Patrimonializable | 30.109 | x | 0,305     | 0,85 | 7.792,96 m2 Utc   |
| Aprovechamiento Municipal         | 30.109 | x | 0,305     | 0,15 | 1.375,23 m2 Utc   |
| TOTAL                             |        |   |           |      | 9.168.19 m2 Utc   |

Utc = Uso v Tipología característicos

Pág. 573 434/693 boc.cantabria.es







0.165 m2t/m2s

36 viv

### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. Langre 1

1. DETERMINACIONES GENERALES

URBANO NO CONSOLIDADO CLASE DE SUELO SUPERFICIE DEL SECTOR \* 71.020.00 m2

ZONAS

SISTEMA GENERAL ADSCRITO

USO GLOBAL Residencial

\* Incluida, en su caso, la superficie del sistema general incluido en el Sector

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS
TIPOLOGÍAS DOMINANTES Vivienda unifamiliar AISLADA RÉGIMEN DE USOS Índice Prohibidos

Permitidos Residencial/Complem. Comercial/Terciario Almacén/Taller asociado a vivienda 10% El resto

Dotacional

SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS

Espacios libres:7.102 m² Equipamientos: 1.450,00 m²

Aparcamientos: 1 plaza/50 m2 construidos de cualquier uso. OTRAS CONDICIONES

Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se establece una altura máxima de B+1 para vivienda unifamiliar.

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

Se definen gráficamente, asociadas al viario básico del Sector

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EDIFICABILIDAD

Indice medio de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)

Máxima Superficie edificable. 11.718,30 m2 Índice medio Viviendas/Ha. 5 viv/Ha Superficie edificable vivienda protegida (30%). 3.515,49 m2

Número máximo de viviendas

CONDICIONES A LA ORDENACIÓN

Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno

OTRAS CONDICIONES

Se aplicará la ordenanza de edificación unifamiliar grado 4.

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.

SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS COOPERACIÓN / COMPENSACIÓN primer cuatrienio

INSTRUMENTOS P. Parcial, P. Compensación o Reparcelación, P. Urbanización

OTRAS CONDICIONES Podrán establecerse distintas fases de desarrollo de la urbanización del Sector
 APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.

85% del Aprovechamiento Medio del Sector

| El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento | urbanizado. |          |   |      |                 |
|---|-------------|----------|---|------|-----------------|
| 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SE               | CTOR.       |          |   |      |                 |
| Aprovechamiento medio en PGOU                 |             |          |   |      | 0,178           |
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN               |             |          |   |      |                 |
| Residencial unifamiliar                       |             |          |   |      | 1,2             |
| Residencial unifamiliar VP                    |             |          |   |      | 0,8             |
| Terciario                                     |             |          |   |      | 1,50            |
| Suelo privado                                 |             |          |   |      | 0,10            |
| HIPÓTESIS DE CÁLCULO                          |             |          |   |      |                 |
| Superficie construida total                   |             |          |   |      | 11.718,30 m2 Ut |
| Residencial unifamiliar                       | 70,00%      | 8.203    | x | 1,20 | 9.843,37 m2 Ut  |
| Residencial unifamiliar VPO general           | 30,00%      | 3.515,49 | x | 0,80 | 2.812,39 m2 Ut  |
| Terciario                                     | 0,00%       | 0        | x | 1,50 | 0,00 m2 Ut      |
| Suelo privado (respecto superficie sector)    | 0,00%       | 0        | х | 0,10 | 0,00 m2 Ut      |
| TOTAL   |             |          |   |      | 12.655,76 m2 Ut |
| TOTAL   |             |          |   |      | 12.655,76 MZ    |

Aprovechamiento Medio 12 656 71 020 00 0 1782 m2 Lite

Aprovechamiento Patrimonializable 10.757,40 m2 Utc 71.020 0,85 0,178 Aprovechamiento Municipal 1.898,36 m2 Utc 71.020 0,178 0,15 TOTAL 12.655,76 m2 Utc

Utc = Uso y Tipología característicos

Pág. 574 435/693 boc.cantabria.es







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Loredo 1

1. DETERMINACIONES GENERALES CLASE DE SUELO

URBANO NO CONSOLIDADO

SUPERFICIE DEL SECTOR \*

SUNC LOR 1.2 6.286.00 m2

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

SG-1.5.2.a (SUNC LOR 1.2 ) y SG 1.5.1 (en el SUNC LOR 1.1)

La zona SUNC LOR 1,2 constituye un Sistema General asociado al sector destinados a Espacios libres. El SG 1.5.1 constituye un Sistema General dentro del SUNC LOR 1.1 destinado a espacio libres de 3.081 m2.

SUNC LOR 1.1

28.137,00 m2

9.367,00 m2 Residencial

Superficie sistema general USO GLOBAL

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

TIPOLOGÍAS DOMINANTES RÉGIMEN DE USOS

Vivienda colectiva

Prohibidos

Permitidos Residencial/Complem Comercial/Terciario\*

10%

Índice

Almacén/Taller asociado a vivienda Dotacional

Tolerados

\*Asociado a vivienda colectiva

SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS Espacios libres: 2.500,00 m² Equipamientos: 1.200,00 m²

Aparcamientos: 1 plaza/50 m2 construidos de cualquier uso.

OTRAS CONDICIONES

Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se establece una altura máxima de B+2+ atico (o bajo cubierta)

#### 3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Se definen gráficamente, asociadas al viario básico del Sector

EDIFICABILIDAD

Indice medio de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)

0.400 m2t/m2s 1.050,00 m2 9.602,40 m2

Viario sin aprovechamiento Máxima Superficie edificable.

Índice medio Viviendas/Ha. Superficie edificable vivienda protegida (30%). 40 viv/Ha 2.880,72 m2 Número máximo de viviendas

CONDICIONES A LA ORDENACIÓN

Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno

OTRAS CONDICIONES

Se aplicará la ordenanza de edificación abierta grado 2.

Se encuentra afectado por la servidumbre hidraulica del arroyo Castanedo, debiendo cumplir lo regulado en el RDL 1/2001 de 20 de julio (TR de la Ley de Aguas)

En la zona de servidumbre se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas en esta zona las edificaciones destinadas a residencia o

El Sistema General 1.5.2.a se preservará de cualquier uso o actividad. Dicho terreno mantiene valores ecológicos que lo hacen merecedor de una especial protección (presencia de hábitats naturales de interés comunitario del Anejo 1 de la 92/43/CEE), por lo que resulta incompatible con la transformación urbana y deberá ser preservado de cualquier uso o actividad que ponga en riesgo el mantenimiento de las funciones ecológicas en las que interviene tota o indirectamente. Este hecho condiciona a que antes de aprobarse cualquier actuación de desarrollo en la zona sea preceptivo el informe de la Administración Gestora del ZEC Dunas del Puntal y Estuario del Miera.

#### 4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN / COMPENSACIÓN

PLAZOS INSTRUMENTOS

OTRAS CONDICIONES Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector P. Parcial, P. Compensación o Reparcelación, P. Urbanización

Deberá ejecutar un ramal de diametro 125 mm para suministro y distribución de agua (ver planos) para el SUNC\_LOREDO 1.1

#### 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.

85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.

| 0.7 11 110 1 2 0 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 |        |          |   |      |                 |
|--|--------|----------|---|------|-----------------|
| Aprovechamiento medio en PGOU              |        |          |   |      | 0,27622         |
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN            |        |          |   |      |                 |
| Residencial colectiva libre                |        |          |   |      | 1,00            |
| Residencial colectiva VP                   |        |          |   |      | 0,80            |
| Terciario planta baja                      |        |          |   |      | 1,20            |
| Suelo privado                              |        |          |   |      | 0,10            |
| HIPÓTESIS DE CÁLCULO                       |        |          |   |      |                 |
| Superficie construida total                |        |          |   |      | 9.602,40 m2 Utc |
| Residencial colectiva libre                | 60,00% | 5.761    | х | 1,00 | 5.761,44 m2 Utc |
| Residencial colectiva VP                   | 30,00% | 2.880,72 | х | 0,80 | 2.304,58 m2 Utc |
| Terciario planta baja                      | 10,00% | 960,24   | х | 1,20 | 1.152,29 m2 Utc |
| Suelo privado (respecto superficie sector) | 0,00%  | 0        | х | 0,10 | 0,00 m2 Utc     |
|  |        |          |   |      |                 |

TOTAL 9.218,30 m2 Uto

| Aprovechamiento Medio             | 9.218  | 1 | 33.373,00 |      | 0,27622 m2 Utc/m2 |
|-----------------------------------|--------|---|-----------|------|-------------------|
| Aprovechamiento Patrimonializable | 33.373 | x | 0,276     | 0,85 | 7.835,56 m2 Utc   |
| Aprovechamiento Municipal         | 33.373 | x | 0,276     | 0,15 | 1.382,75 m2 Utc   |
| TOTAL                             |        |   |           |      | 9.218,30 m2 Utc   |

Utc = Uso v Tipología característicos

Pág. 575 436/693 boc.cantabria.es







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

| Ī | SHEL | 0 | IIRR4 | NO | NO | CONSO | LIDAD | O Somo 1 |
|---|------|---|-------|----|----|-------|-------|----------|
|   |      |   |       |    |    |       |       |          |

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO SUPERFICIE DEL SECTOR \* 58.859.00 m2

SUNC SOM 1.1 SUNC SOM 1.2 48.440.00 m2 10.419.00 m2

SISTEMA GENERAL ADSCRITO SG-1.2.2.a (SUNC SOMO 1.2)

La zona SUNC SOMO 1,2 constituye un Sistema General asociado al sector destinado a Espacios libres Superficie sistema general 9.215,00 m2 USO GLOBAL Residencial

so, la superficie del sistema general incluido en el Sector.

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

TIPOLOGÍAS DOMINANTES Vivienda unifamiliar AISLADA RÉGIMEN DE USOS Permitidos Tolerados Índice Prohibidos

> Residencial/Complem. Comercial/Terciario Almacén/Taller asociado a vivienda 10%

Dotacional SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS

Espacios libres: 5.000.00 m² Equipamientos: 1.500,00 m²

Aparcamientos: 1 plaza/50 m2 construidos de cualquier uso.

OTRAS CONDICIONES

Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se establece una altura máxima de B+1 para vivienda unifamiliar.

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Se definen gráficamente, asociadas al viario básico del Secto B+1

EDIFICABILIDAD

Indice medio de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso) 0,25 m2t/m2s Viario sin aprovechamiento 695.00 m2 11.936,25 m2 Máxima Superficie edificable

Índice medio Viviendas/Ha. 13 viv/Ha Superficie edificable vivienda protegida (30%). 3.580,88 m2 Número máximo de viviendas 62 viv

CONDICIONES A LA ORDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno OTRAS CONDICIONES

Se aplicará la ordenanza de edificación unifamiliar grado 2

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO. SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLAZOS primer cuatrienio P. Parcial, P. Compensación o Reparcelación, P. Urbanización. INSTRUMENTOS

OTRAS CONDICIONES

- Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Deberá ejecutar los ramales de abastecimiento señalados en los planos

#### 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.

85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.

| 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL S             | ECTOR. |          |   |      |                  |
|--|--------|----------|---|------|------------------|
| Aprovechamiento medio en PGOU              |        |          |   |      | 0,227791         |
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN            |        |          |   |      |                  |
| Residencial unifamiliar                    |        |          |   |      | 1,20             |
| Residencial VP                             |        |          |   |      | 0,80             |
| Terciario                                  |        |          |   |      | 1,50             |
| Suelo privado                              |        |          |   |      | 0,10             |
| HIPÓTESIS DE CÁLCULO                       |        |          |   |      |                  |
| Superficie construida total                |        |          |   |      | 11.936,25 m2 Utc |
| Residencial unifamiliar                    | 60,00% | 7.162    | x | 1,20 | 8.594,10 m2 Utc  |
| Residencial unifamiliar VP                 | 30,00% | 3.580,88 | x | 0,80 | 2.864,70 m2 Utc  |
| Terciario                                  | 10,00% | 1.193,63 | х | 1,50 | 1.790,44 m2 Utc  |
| Suelo privado (respecto superficie sector) | 0,00%  | 0        | х | 0,10 | 0,00 m2 Utc      |

TOTAL 13.249,24 m2 Utc

Aprovechamiento Medio 13.249 58.164,00 0,22779 m2 Utc/m2 Aprovechamiento Patrimonializable 58.164 0,228 0,85 11.261,85 m2 Utc Aprovechamiento Municipal 58.164 0,228 0,15 1.987.39 m2 Utc TOTAL 13 249 24 m2 Lite

Utc = Uso y Tipología característicos

COOPERACIÓN / COMPENSACIÓN

Pág. 576 437/693 boc.cantabria.es







Residencial

### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Somo 2

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO SUPERFICIE DEL SECTOR \* URBANO NO CONSOLIDADO 36.354.00 m2

SUNC SOM 2.1 SUNC SOM 2.2 26.818.00 m2 9.536.00 m2

SISTEMA GENERAL ADSCRITO SUNC SOM 2.2 (SG-2.38)

La zona SUNC SOM 2.2 constituye un Sistema General asociado al sector sin uso definido

\* Incluida. en su caso, la superficie del sistema general incluido en el Sector.

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

TIPOLOGÍAS DOMINANTES RÉGIMEN DE USOS Vivienda unifamiliar AISLADA Índice Permitidos Tolerados Prohibidos

Residencial/Complem Comercial/Terciario Almacén/Taller asociado a vivienda 10% Dotacional

\*Asociado a vivienda colectiva SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS Espacios libre 2.700.00 m² Equipamientos: 1.000,00 m²

Aparcamientos: 1 plaza/50 m2 construidos de cualquier uso.

OTRAS CONDICIONES

Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se establece una altura máxima

de B+1 para vivienda unifamiliar

#### 3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Se definen gráficamente, asociadas al viario básico del Secto B+1

EDIFICABILIDAD Indice medio de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso) 0,25 m2t/m2s Viario sin aprovechamiento 100,00 m2 Máxima Superficie edificable 6.679.50 m2 Índice medio Viviendas/Ha. 10 viv/Ha Superficie edificable vivienda protegida (30%). 2.003,85 m2

Número mávimo de viviendas

CONDICIONES A LA ORDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno OTRAS CONDICIONES

Se aplicará la ordenanza de edificación unifamiliar grado 3.

#### 4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.

SISTEMA DE ACTUACIÓN PLAZOS COOPERACIÓN / COMPENSACIÓN segundo cuatrienio INSTRUMENTOS P. Parcial, P. Compensación o Reparcelación, P. Urbanización.

OTRAS CONDICIONES

Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.

#### 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE. 85% del Aprovechamiento Medio del Sector.

El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado.

| 6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL S  | ECTOR. |          |   |      |                  |
|---------------------------------|--------|----------|---|------|------------------|
| Aprovechamiento medio en PGOU   |        |          |   |      | 0,204508         |
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN |        |          |   |      |                  |
| Residencial unifamiliar         |        |          |   |      | 1,20             |
| Residencial VP                  |        |          |   |      | 0,80             |
| Terciario                       |        |          |   |      | 1,50             |
| Suelo privado                   |        |          |   |      | 0,10             |
| HIPÓTESIS DE CÁLCULO            |        |          |   |      |                  |
| Superficie construida total     |        |          |   |      | 6.679,50 m2 Utc  |
| Residencial unifamiliar         | 60,00% | 4.008    | x | 1,20 | 4.809,24 m2 Utc  |
| Residencial VP                  | 30,00% | 2.003,85 | x | 0,80 | 1.603,08 m2 Utc  |
| Terciario                       | 10.00% | 667 95   | ¥ | 1.50 | 1 001 93 m2 Litc |

TOTAL 7.414,25 m2 Utc

| Aprovechamiento Medio             | 7.414  | 1 | 36.254,00 |      | 0,20451 m2 Utc/m2 |
|-----------------------------------|--------|---|-----------|------|-------------------|
| Aprovechamiento Patrimonializable | 36.254 | x | 0,205     | 0,85 | 6.302,11 m2 Utc   |
| Aprovechamiento Municipal         | 36.254 | х | 0,205     | 0,15 | 1.112,14 m2 Utc   |
| TOTAL                             |        |   |           |      | 7.414,25 m2 Utc   |

Utc = Uso y Tipología característicos

Pág. 577 438/693 boc.cantabria.es







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Somo 3

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUPERFICIE DEL SECTOR \* ZONAS 12.023,00 m2

SUNC SOM 3 12.023,00 m2

SISTEMA GENERAL ADSCRITO

USO GLOBAL Residencial

\* Incluida, en su caso, la superficie del sistema general incluido en el Sector.

Dotacional

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

TIPOLOGÍAS DOMINANTES Edificación según alineacion de vial Permitidos RÉGIMEN DE USOS Índice Prohibidos

Residencial/Complem. Comercial/Terciario\* Almacén/Taller asociado a vivienda 10%

SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS Espacios libre 1.400,00 m² Equipamientos: 800.00 m²

Aparcamientos: 1 plaza/50 m2 construidos de cualquier uso.

OTRAS CONDICIONES

Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se establece una altura máxima de B+2, con bajo cubierta.

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Se definen gráficamente, asociadas al viario básico del Secto

EDIFICABILIDAD Indice medio de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)

0.50 m2t/m2s Viario sin aprovechamiento

Máxima Superficie edificable 6.011.50 m2 Índice medio Viviendas/Ha.
Superficie edificable vivienda protegida (30%). 1.803,45 m2 . Número máximo de viviendas.

CONDICIONES A LA ORDENACIÓN Sistema Viario. La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno

OTRAS CONDICIONES

Se aplicará la ordenanza de edificación según alineacion de vial

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO. SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN / COMPENSACIÓN

PLAZOS tercer cuatrienio INSTRUMENTOS Estudio de detalle, P. Compensación o Reparcelación, P. Urbanización.

OTRAS CONDICIONES

### 5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.

85% del Aprovechamiento Medio del Sector. El 15% restante corresponderá al Ayuntamiento urbanizado

| Aprovechamiento medio en PGOU              |        |          |   |      | 0,47            |
|--|--------|----------|---|------|-----------------|
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN            |        |          |   |      |                 |
| Residencial colectiva                      |        |          |   |      | 1,00            |
| Residencial VP                             |        |          |   |      | 0,80            |
| Terciario                                  |        |          |   |      | 1,50            |
| Suelo privado<br>HIPÓTESIS DE CÁLCULO      |        |          |   |      | 0,10            |
| Superficie construida total                |        |          |   |      | 6.011,50 m2 Uto |
| Residencial unifamiliar                    | 70,00% | 4.208    | x | 1,00 | 4.208,05 m2 Uto |
| Residencial unifamiliar VPO general        | 30,00% | 1.803,45 | x | 0,80 | 1.442,76 m2 Uto |
| Terciario en planta baja                   |        |          | x | 1,50 | 0,00 m2 Uto     |
| Suelo privado (respecto superficie sector) | 0.00%  | 0        | х | 0,10 | 0.00 m2 Uto     |

TOTAL 5.650.81 m2 Utc

Aprovechamiento Medio 12.023,00 5.651 0,47000 m2 Utc/m2 Aprovechamiento Patrimonializable 12.023 0,470 4.803,19 m2 Utc Aprovechamiento Municipal 12.023 0,470 0,15 847,62 m2 Utc TOTAL 5.650.81 m2 Utc

Utc = Uso y Tipología característicos

CVE-2021-1486







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

#### ADICIONAL PRIMERA

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, se estará en disposición de elaborar un Plan Especial de Uso y Gestión de Playas del municipio, de forma conjunta o individual para cada uno de los entornos de playa, ajustándose a las prescripciones recogidas en el POL.

#### ADICIONAL SEGUNDA

Los trazados recogidos en las fichas del Plan de Sendas y Caminos del Litoral serán de obligado cumplimiento y desarrollo integro en las acciones del PGOU, incluso aquellos localizados fuera del ámbito POL.

#### ADICIONAL TERCERA

Las alineaciones y rasantes recogidas en este PGOU deberán ser respetadas y mantenidas con carácter orientativo, debiendo ser completadas y mejoradas con levantamientos topográficos recogidos en el Estudio de Detalle.

### ADICIONAL CUARTA

Para las segregaciones de parcelas en Suelo Rústico, se atenderá a lo establecido en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y posteriores modificaciones.

#### TRANSITORIA PRIMERA

- 1. Determinados ámbitos previstos en las Normas Subsidiarias se incluyen en el PGOU como suelo urbano consolidado por corresponderse con Unidades de Ejecución cuyo planeamiento de detalle se ha aprobado y cuyos propietarios han iniciado el proceso de gestión y urbanización aún, cuando no han culminado alguno de dichos procesos. A dichos suelos que se corresponden con Unidades de Ejecución previstas en las Normas Subsidiarias en suelo urbano que se encuentran en proceso de consolidación, el nuevo planeamiento les otorga la ordenación ajustada a la situación que tendrán una vez culminen el proceso de desarrollo y gestión iniciado durante la vigencia de las Normas Subsidiarias.
- 2. Correlativamente, los propietarios y promotores de dichas Unidades de Ejecución deberán cumplir las cargas precisas para adquirir la condición de suelo urbano consolidado que les corresponden conforme a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2001 de Cantabria, incluida la cesión de suelo correspondiente al aprovechamiento no susceptible de apropiación privada si aún no la hubieren realizado. En tanto no se cumpla la totalidad de dichas cargas, las fincas no adquirirán la condición de solar ni podrán ser edificadas sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística en su caso.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 20







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Las Unidades de Ejecución a las que se refiere la presente Disposición por concurrir las anteriores circunstancias son las siguientes: 1,20, 1,27, 2,1, 2,11 y 2,13.

| UE-1.20  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| LOCALIZACIÓN Somo  |  |  |  |  |
| Redelimitación:  | BOC nº 197 de 13-10-2006   |  |  |  |
| Estudio de detalle   |  |  |  |  |
| Proyecto de reparcelación  | BOC Nº 183 de 19-09-2007   |  |  |  |
| Proyecto de urbanización   | BOC nº 136 de 13-07-2007   |  |  |  |
| INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:  | Privada  |  |  |  |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:  | Compensación   |  |  |  |
| USO: edificación unifamiliar grad<br>Un 15% de las viviendas deberá acogerse a<br>pública. |  |  |  |  |
| CESIONES: Viario 2.337 m2  |  |  |  |  |
| GRADO DE URBANIZACION: 10%   |  |  |  |  |
| GRADO DE EDIFICACIÓN: 15%  |  |  |  |  |
| 3<br>E.PS9<br>E.PS9  | 8.G.V-1  E.PS12  AJ St1-8  2  UE -1 20  P  P  E.PS14  P  E.PS15  2  E.PS15 |  |  |  |

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido. Octubre 2020

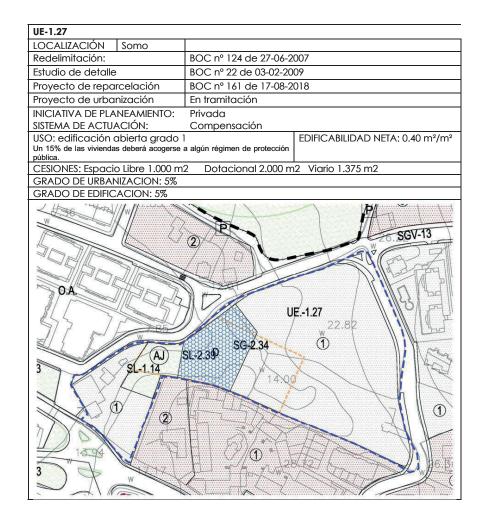






### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16





Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 202

CVE-2021-1486

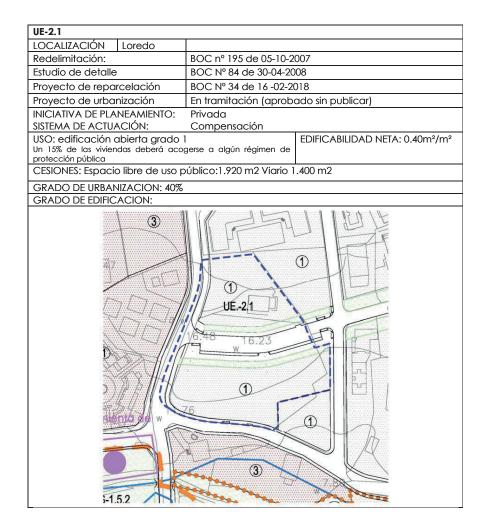






### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16





Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística

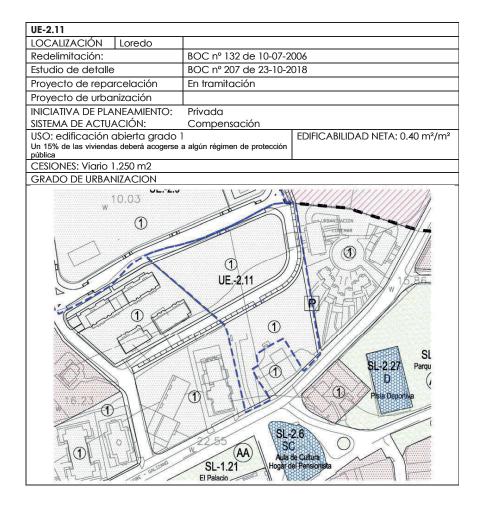






### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16





Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística

Documento: Texto Refundido. Octubre 2020

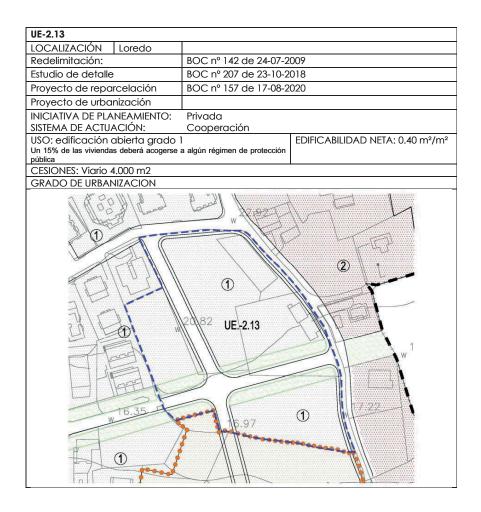






MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16





3. En el caso de no preverse plazo, se entenderá que el plazo para urbanizar es de cuatro años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Si hubiere transcurrido dicho plazo sin ejecutarse el proyecto de urbanización se aplicará el Plan General con el régimen urbanístico de SUNC a la UE 1.27, UE 2.1, U.E 2.11 y UE 2.13.

Estas UUEE actualmente no reúnen las condiciones de SUC, por su entidad se trata de áreas de crecimiento con apertura de nuevos viales, cesiones de sistemas locales y sistemas generales.

T

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, Normativa Urbanística Documento: Texto Refundido, Octubre 2020

CVE-2021-1486







### MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



#### TRANSITORIA SEGUNDA

#### 1. Expedientes en trámite

A los efectos de permitir una sucesión racional del planeamiento y la conclusión de los correspondientes procesos de ejecución o gestión urbanística ya iniciados a la entrada en vigor del presente plan, posibilitando su eventual materialización sobre el territorio, de acuerdo con lo previsto en la Memoria de Ordenación y conforme lo requerido en el informe de la Dirección General de Urbanismo, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en la línea de lo previsto en el artículo 1 de la Ley 5/2012, que modifica la DT 5 de la Ley de Cantabria 2/2001, se introducen las siguientes disposiciones transitorias que conceden un periodo de tiempo razonable para ejecutar los derechos en curso de consolidación sin incurrir en responsabilidades por cambios de planeamiento.

- 1. Suelos urbanizados antes de la entrada en vigor del PGOU.
  - a. Se regirán por las Normas Subsidiarlas de 1992 siempre que la urbanización se haya recibido por la Administración.
  - b. En el supuesto de no haberse finalizado la urbanización prevista en el proyecto de urbanización aprobado antes de la entrada en vigor del PGOU, pero se hubiese Iniciado la misma, el suelo se regirá por la normativa que se deroga en tanto no se declare la caducidad del proyecto de urbanización. Si el proyecto de urbanización fuese caducado una vez consumidos los plazos, será de aplicación la normativa prevista en el presente PGOU.
  - c. De no preverse plazos para ejecutar el proyecto de urbanización ni en el acto de aprobación ni en el documento aprobado, la administración podrá establecer dicho plazo, no pudiendo exceder de un año.
  - d. En los supuestos anteriores, las condiciones de aprovechamiento de cada parcela lucrativa resultante serán las determinadas en el instrumento de equidistribución aprobado, debiendo urbanizarse y cederse los espacios previstos en los instrumentos de equidistribución y de urbanización aprobados conforme a las Normas Subsidiarias que se derogan. Cuando el Plan General prevea que un espacio libre, equipamiento o vial privado conforme al anterior planeamiento pase a la condición de público, se entenderá implícita la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos de su adquisición si la misma no se hubiese producido ya.
- Suelos gestionados y no urbanizados ni iniciada la urbanización.
  - a) Se aplicará a las parcelaciones aprobadas en el Barrio de El Soto (Galizano) a D. Belisario José y Dña. Virginia Gómez Diez (parcela 66 del polígono 8 y parcela 33 del polígono 8) y a Dña. María Pilar Diez García y en Langre a Inversiones Gesami SL (parcela 9 - polígono 5).

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Normativa Urbanística