

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.**  
**MUNICIPIO DE MEDIO CUDEYO**

**TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO**  
**CROTU 16 . 11 . 2010**

**DOCUMENTO Nº 3**  
**ORDENANZAS**

Jefe del Equipo Redactor:  
JESUS MARIA LOPEZ VELA  
Ingeniero de Caminos, C. y P.  
Colegiado nº 4.737



**DICIEMBRE, 2.010**

## PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA Ayuntamiento de Medio Cudeyo

### ORDENANZAS

### NORMAS URBANISTICAS Y DE EDIFICACION

#### INDICE

##### **TITULO PRIMERO**

##### **VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PGOU**

##### **CAPITULO 1.- NATURALEZA LEGAL**

Artículo 1.1.1. Carácter.

##### **CAPITULO 2.- PRINCIPIOS Y ANTECEDENTES**

Artículo 1.2.1. Encuadre legal.

Artículo 1.2.2.- Incidencia en la revisión del Plan General de Medio Cudeyo.

##### **CAPITULO 3.- AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL**

Artículo 1.3.1. Ambito.

Artículo 1.3.2. Vigencia del Plan General.

Artículo 1.3.3. Modificación del PGOU. Modificación de otros instrumentos de planeamiento.

Artículo 1.3.4. Revisión del PGOU

Artículo 1.3.5. Relación con otras disposiciones generales.

Artículo 1.3.6. Protección Histórico-Artística. Protección de edificios de interés.

Artículo 1.3.7. Interpretación del Plan General.

Artículo 1.3.8. Adecuación del Plan General.

Artículo 1.3.9. Documentos de la Normativa Gráfica.

Artículo 1.3.10. Ambito de los Planos.

Artículo 1.3.11. Contenido de los Planos de Ordenación.

Artículo 1.3.12. Alcance de los Planos de Ordenación a Escala 1:2.000

Artículo 1.3.13. Planos de esquemas de infraestructuras básicas.

Artículo 1.3.14. Planos complementarios.

Artículo 1.3.15. Documentos complementarios.

Artículo 1.3.16. Documentación del Plan General.

##### **TITULO SEGUNDO**

##### **DESARROLLO Y EJECUCION DEL PGOU**

##### **CAPITULO 4.- INSTRUMENTACION DEL PLAN GENERAL.**

Artículo 2.4.1. Ordenanzas y Ordenanzas complementarias.

##### **SECCION PRIMERA. PLANEAMIENTO.**

Artículo 2.4.1.2. Instrumentos de actuación urbanística.

Artículo 2.4.1.3. Catálogos complementarios de planeamiento.

Artículo 2.4.1.4. Estudios de Detalle.

##### **SECCION SEGUNDA. GESTION.**

Artículo 2.4.2.5. Delimitación de unidades de actuación.

Artículo 2.4.2.6. Sistema de actuación.

Artículo 2.4.2.7. Sistema de compensación.

Artículo 2.4.2.8. Sistema de cooperación.

Artículo 2.4.2.9. Sistema de expropiación.

Artículo 2.4.2.10. Sistema de concesión de obra urbanizadora.

##### **SECCION TERCERA. EJECUCION.**

Artículo 2.4.3.10. Proyectos de urbanización.

Artículo 2.4.3.11. Contenido de los proyectos de urbanización.

Artículo 2.4.3.12. Aprobación.

##### **CAPITULO 5.- COLABORACION CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Artículo 2.5.1. Colaboración.

##### **CAPITULO 6.- PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO**

Artículo 2.6.1. Carácter público.

Artículo 2.6.2. Consulta del planeamiento.

Artículo 2.6.3. Consultas particulares.

Artículo 2.6.4. Libro registro del planeamiento.

Artículo 2.6.5. Publicidad comercial del planeamiento.

Artículo 2.6.6. Exposición pública del planeamiento.

Artículo 2.6.7. Cédula urbanística.

Artículo 2.6.8. Acción pública.

##### **CAPITULO 7.- OBRAS, LICENCIAS, Y PROYECTOS**

##### **SECCION PRIMERA. OBRAS E INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y LA URBANIZACION.**

Artículo 2.7.1.1. Tipos de obras.

Artículo 2.7.1.2. Obras menores.

Artículo 2.7.1.3. Obras tuteladas.

Artículo 2.7.1.4. Obras mayores.

##### **SECCION SEGUNDA. LICENCIAS.**

Artículo 2.7.2.5. Disposiciones generales.

Artículo 2.7.2.6. Actos sujetos a licencias.

Artículo 2.7.2.7. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

Artículo 2.7.2.8. Responsabilidad.

Artículo 2.7.2.9. Condiciones.

Artículo 2.7.2.10. Contenido.

##### **SECCION TERCERA. LICENCIAS DE OBRAS MENORES.**

Artículo 2.7.3.11. Solicitudes.

Artículo 2.7.3.12. Tramitación.

Artículo 2.7.3.13. Plazos.

Artículo 2.7.3.14. Prórroga.

Artículo 2.7.3.15. Caducidad.

##### **SECCION CUARTA. LICENCIAS DE OBRAS TUTELADAS.**

Artículo 2.7.4.16. Solicitudes.

Artículo 2.7.4.17. Tramitación.

Artículo 2.7.4.18. Plazos.

Artículo 2.7.4.19. Prórrogas.

Artículo 2.7.4.20. Andamios.

Artículo 2.7.4.21. Grúas-torre.

Artículo 2.7.4.22. Cese de la Dirección Técnica.

##### **SECCION QUINTA. LICENCIAS DE OBRAS MAYORES.**

Artículo 2.7.5.23. Solicitudes.

Artículo 2.7.5.24. Tramitación.

Artículo 2.7.5.25. Plazos.

Artículo 2.7.5.26. Comunicación del comienzo de obra.



Artículo 2.7.5.27. Prórroga para la iniciación de las obras.  
Artículo 2.7.5.28. Prórroga para la finalización de las obras.  
Artículo 2.7.5.29. Caducidad.  
Artículo 2.7.5.30. Régimen Transitorio.

#### **SECCION SEXTA. PROYECTOS.**

Artículo 2.7.6.31. Disposiciones comunes para todo tipo de Proyectos.  
Artículo 2.7.6.32. Proyectos de derribo.  
Artículo 2.7.6.33. Proyectos de obras de instalación, reforma, adecuación y decoración total o parcial de edificios y locales comerciales.  
Artículo 2.7.6.34. Proyectos Básicos para obras de nueva planta.  
Artículo 2.7.6.35. Proyectos de ejecución para obras de nueva planta.  
Artículo 2.7.6.36. Reformas de Proyectos.  
Artículo 2.7.6.37. Obras de urbanización complementarias a las de edificación.  
Artículo 2.7.6.38. Particularidades de la Licencia obtenida mediante Proyecto Básico.  
Artículo 2.7.6.39. Documentación complementaria.  
Artículo 2.7.6.40. Deficiencias subsanables.  
Artículo 2.7.6.41. Información en el lugar de la obra.  
Artículo 2.7.6.42. Cese de la Dirección Técnica.  
Artículo 2.7.6.43. Obligaciones del propietario al concluirse las obras.  
Artículo 2.7.6.44. Finalización de las obras.

#### **SECCION SEPTIMA. LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACION.**

Artículo 2.7.7.45. Disposiciones generales.  
Artículo 2.7.7.46. Solicitudes.  
Artículo 2.7.7.47. Tramitación.  
Artículo 2.7.7.48. Documentación complementaria.

#### **SECCION OCTAVA. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.**

Artículo 2.7.8.49. Parcelación urbanística.  
Artículo 2.7.8.50. Segregación en suelo rústico.  
Artículo 2.7.8.51. Solicitudes.  
Artículo 2.7.8.52. Proyecto.  
Artículo 2.7.8.53. Plazos y caducidad.

#### **TITULO TERCERO REGIMEN JURIDICO-URBANISTICO GENERAL**

##### **CAPITULO 8.- DIVISION URBANISTICA DEL SUELO**

Artículo 3.8.1. Clasificación del suelo.  
Artículo 3.8.2. Régimen de uso del suelo. Calificación del suelo.  
Artículo 3.8.3. Suelo urbano.  
Artículo 3.8.4. Suelo rústico.  
Artículo 3.8.5. Suelo urbanizable.  
Artículo 3.8.6. Estructura general del territorio.  
Artículo 3.8.7. Ordenación urbanística del territorio.  
Artículo 3.8.8. Destino de los terrenos de cesión obligatoria.  
Artículo 3.8.9. Dominio público, regímenes específicos y servidumbres sectoriales.

##### **CAPITULO 9.- SITUACION DE "FUERA DE ORDENANZA" Y "FUERA DE ORDENACION"**

Artículo 3.9.1. Situaciones preexistentes y derogación del Planeamiento anterior.  
Artículo 3.9.2. Concepto de "Fuera de ordenación".  
Artículo 3.9.3. Acotación.  
Artículo 3.9.4. Situación de "Fuera de ordenanza".  
Artículo 3.9.5. Situaciones reguladas por normativas anteriores.

##### **CAPITULO 10.- REGIMEN DE UTILIZACION Y GESTION DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION**

Artículo 3.10.1. Obligaciones generales del propietario.

Artículo 3.10.2. Derechos y deberes del propietario en Suelo Urbano.  
Artículo 3.10.3. Derechos y deberes del propietario en Suelo Urbanizable.  
Artículo 3.10.4. Obligaciones del propietario en Suelo Rústico cuando ejerciten el derecho a edificar que se autorice.

#### **CAPITULO 11.- GESTION DE LA EDIFICACION**

Artículo 3.11.1. Control de estado de la edificación.  
Artículo 3.11.2. Reparaciones necesarias en viviendas.  
Artículo 3.11.3. Límites del deber de conservación.

#### **TITULO CUARTO REGIMEN DE LOS SISTEMAS**

##### **CAPITULO 12.- REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.**

Artículo 4.12.1. Contenido.  
Artículo 4.12.2. Aprovechamiento urbanístico de los sistemas locales.  
Artículo 4.12.3. Régimen urbanístico.  
Artículo 4.12.4. Obtención de sistemas.  
Artículo 4.12.5. Sistemas locales adscritos e incluidos en Suelo Urbanizable.

#### **TITULO QUINTO REGIMEN DEL SUELO RUSTICO**

##### **CAPITULO 13.- CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO RUSTICO**

###### **SECCION PRIMERA.**

Artículo 5.13.1.1. Categorías del suelo rústico.  
Artículo 5.13.1.2. Régimen urbanístico general del suelo rústico.

###### **SECCION SEGUNDA.**

Artículo 5.13.2.1. Suelo rústico de protección ordinaria (RO).

###### **SECCION TERCERA.**

Artículo 5.13.3.1. Suelo rústico de especial protección agrícola o ganadera (RPAG).  
Artículo 5.13.3.2.- suelo rústico de especial protección agropecuaria, protección de ribera (RPAG/PR).  
Artículo 5.13.3.3. Suelo rústico de especial protección forestal (RPF) sesión de fecha de Cantabria de fecha  
Artículo 5.13.3.4.- Suelo rústico de especial protección forestal, área de interés paisajístico (RPF/AIP).  
Artículo 5.13.3.5.- Suelo rústico de especial protección de cauce fluvial (RPCF).  
Artículo 5.13.3.6.- Suelo rústico de protección absoluta (RPA).  
Artículo 5.13.3.7.- Suelo rústico de protección absoluta, protección de ribera (RPA/PR).  
Artículo 5.13.3.8.- Suelo rústico de protección absoluta, protección litoral (RPA/PL).  
Artículo 5.13.3.9.- Suelo rústico de protección absoluta, área de interés paisajístico "Cantera del Castillo" (RPA/AIP).  
Artículo 5.13.3.10.- Requisitos para las construcciones de suelo rústico.

Artículo 5.13.3.8.- Suelo rústico de protección absoluta, protección litoral (RPA/PL).  
Artículo 5.13.3.9.- Suelo rústico de protección absoluta, área de interés paisajístico "Cantera del Castillo" (RPA/AIP).  
Artículo 5.13.3.10.- Requisitos para las construcciones de suelo rústico.

###### **SECCION CUARTA.**

Artículo 5.13.4.15. Segregaciones.

#### **TITULO SEXTO REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

##### **CAPITULO 14.- CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE**

Artículo 6.14.1. Zonificación del suelo urbanizable.  
Artículo 6.14.2. Condiciones generales.  
Artículo 6.14.3. Condiciones específicas para cada sector.

Artículo 6.14.4.- Criterios y requisitos para delimitar Unidades de Actuación en suelo urbanizable delimitado.

#### **CAPITULO 15.- GESTION DEL SUELO URBANIZABLE**

##### **SECCION PRIMERA. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.**

- Artículo 6.15.1.1. Ámbito y contenido.  
Artículo 6.15.1.2. Elaboración de Planes Parciales.  
Artículo 6.15.1.3. Documentación de los Planes Parciales y correspondencia con ordenanzas del suelo urbano.  
Artículo 6.15.1.4. Régimen transitorio.  
Artículo 6.15.1.5. Dotaciones y reservas mínimas en los Planes Parciales.  
Artículo 6.15.1.6. Condiciones particulares para las áreas delimitadas del suelo urbanizable.  
Artículo 6.15.1.7.- Condiciones de desarrollo.

##### **SECCION SEGUNDA. SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION O YA EJECUTADO PARCIALMENTE.**

Artículo 6.15.2.8. Regulación.

#### **TITULO SEPTIMO REGIMEN DEL SUELO URBANO**

#### **CAPITULO 16.- CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO**

- Artículo 7.16.1. Disposiciones comunes para el suelo urbano.  
Artículo 7.16.2.- Derecho al aprovechamiento.  
Artículo 7.16.3. Condiciones establecidas para cada zona.  
Artículo 7.16.4.- Desarrollo del suelo urbano no consolidado. Sectores de suelo urbano no consolidado.  
Artículo 7.16.5. Aprovechamiento en actuaciones asistemáticas o no integradas.

#### **CAPITULO 17.- GESTION DEL SUELO URBANO**

- Artículo 7.17.1. Criterio general.  
Artículo 7.12.2. Condiciones para concesión de licencias de obra.  
Artículo 7.17.3. Delimitación de solares.  
Artículo 7.17.4. Parcelación de solares y parcelas.  
Artículo 7.17.5. Aportación en las unidades de actuación.  
Artículo 7.17.6. Gestión de espacios libres, dotacionales y sistemas generales o locales en Suelo Urbano.  
Artículo 7.17.7. Cesión de dotaciones.  
Artículo 7.17.8. Expropiación.

#### **TITULO OCTAVO PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO**

#### **CAPITULO 18.- PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO Y ARQUEOLOGICO**

- Artículo 8.18.1. Régimen de protección.  
Artículo 8.18.2. Edificios y conjuntos de interés.  
Artículo 8.18.3. Regulación de edificios de interés, incluidos en el catálogo.  
Artículo 8.18.4. Niveles de intervención.  
Artículo 8.18.5. Incentivos, medidas positivas e implicación de la Administración.  
Artículo 8.18.6.- Relación de Patrimonio Arqueológico.

#### **TITULO NOVENO SERVIDUMBRES SECTORIALES Y CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION**

#### **CAPITULO 19.- PROTECCION DE LAS COMUNICACIONES, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.**

- Artículo 9.19.1. Carreteras y caminos.  
Artículo 9.19.2. Líneas férreas.  
Artículo 9.19.3. Servidumbres aeronáuticas.

Artículo 9.19.4. Redes eléctricas, de telefonía, telecomunicaciones y análogas.

Artículo 9.19.5. Líneas de energía eléctrica. Alta tensión.

Artículo 9.19.6. Redes principales de abastecimiento de agua y saneamiento.

Artículo 9.19.7. Gasoductos.

#### **CAPITULO 20.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.**

##### **SECCION PRIMERA. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.**

- Artículo 9.20.1.1. Condiciones generales.  
Artículo 9.20.1.2. Costas.  
Artículo 9.20.1.3. Ríos y arroyos.  
Artículo 9.20.1.4. Manantiales y acuíferos.  
Artículo 9.20.1.5. Protección contra la contaminación atmosférica.  
Artículo 9.20.1.6. Vertido de residuos sólidos.  
Artículo 9.20.1.7. Vertido de aguas residuales.  
Artículo 9.20.1.8. Vertidos al mar.  
Artículo 9.20.1.9. Protección frente a ruidos y vibraciones.  
Artículo 9.20.1.10. Requisitos y condicionantes ambientales. Cumplimiento del ISA.  
Artículo 9.20.1.11. Ordenación del los suelos incluidos en el ámbito delimitado por el POL para el desarrollo del Plan Especial de la Bahía.

##### **SECCION SEGUNDA. NORMATIVA AMBIENTAL.**

Artículo 9.20.2.12. Requisitos y Condicionantes ambientales. Cumplimiento de la Memoria Ambiental.

#### **CAPITULO 21.- PROTECCION DEL PAISAJE.**

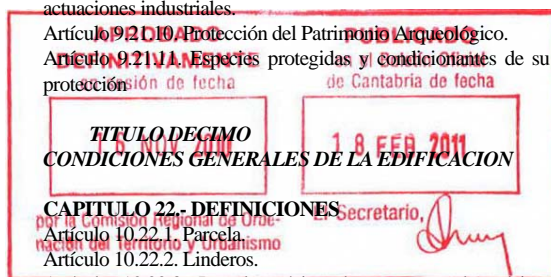
- Artículo 9.21.1 Normas generales de protección del paisaje.  
Artículo 9.21.2 Explotación de minas y canteras.  
Artículo 9.21.3 Integración paisajística de carreteras y caminos.  
Artículo 9.21.4 Intrusión visual.  
Artículo 9.21.5 Protección de masas forestales autóctonas.  
Artículo 9.21.6. Restauración o acondicionamiento de terrenos.  
Artículo 9.21.7. Protección del sistema Hidrogeológico.  
Artículo 9.21.8. Tratamiento de residuos inertes.  
Artículo 9.21.9. Enmascaramiento de las construcciones y de las actuaciones industriales.

Artículo 9.21.10. Protección del Patrimonio Arqueológico.  
Artículo 9.21.11. Especies protegidas y condicionantes de su protección.

#### **TITULO DECIMO CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

#### **CAPITULO 22.- DEFINICIONES.**

- Artículo 10.22.1. Parcela.  
Artículo 10.22.2. Linderos.  
Artículo 10.22.3. Parcela mínima bruta y parcela mínima resultante.  
Artículo 10.22.4. Superficies brutas y netas o resultantes.  
Artículo 10.22.5. Frente y fondo de parcela.  
Artículo 10.22.6. Alineaciones.  
Artículo 10.22.7. Clases de alineaciones.  
Artículo 10.22.8. Retranqueo.  
Artículo 10.22.9. Rasantes.  
Artículo 10.22.10. Solar.  
Artículo 10.22.11. Fondo edificable.  
Artículo 10.22.12. Área de movimiento.  
Artículo 10.22.13. Superficie ocupada. Ocupación.  
Artículo 10.22.14. Alturas.  
Artículo 10.22.15. Altura máxima.  
Artículo 10.22.16. Plantas.  
Artículo 10.22.17. Plantas bajas.





## **CAPITULO 23.- CRITERIOS GENERALES DE EDIFICABILIDAD**

- Artículo 10.23.1. Concepto de edificabilidad.
- Artículo 10.23.2. Índice de edificabilidad.
- Artículo 10.23.3. Cómputo de la edificabilidad.
- Artículo 10.23.4. Superficie edificada.
- Artículo 10.23.5. Edificabilidad del viario.

## **CAPITULO 24.- CONDICIONES GENERALES DE LA EJECUCION DE LA URBANIZACION Y LA EDIFICACION**

### **SECCION PRIMERA. GENERALIDADES**

- Artículo 10.24.1.1. Definición.
- Artículo 10.24.1.2. Complementariedad a las Normas y Ordenanzas.
- Artículo 10.24.1.3. Condiciones generales.

### **SECCION SEGUNDA. CONDICIONES HIGIENICAS Y AMBIENTALES**

- Artículo 10.24.2.4. Condiciones higiénicas de los usos.
- Artículo 10.24.2.5. Dotación de agua.
- Artículo 10.24.2.6. Abastecimiento de agua potable.
- Artículo 10.24.2.7. Pozos.
- Artículo 10.24.2.8. Desagües de pluviales.
- Artículo 10.24.2.9. Evacuación de aguas residuales.
- Artículo 10.24.2.10. Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes.
- Artículo 10.24.2.11. Humos y gases.
- Artículo 10.24.2.12. Iluminación y ventilación.
- Artículo 10.24.2.13. Residuos urbanos.
- Artículo 10.24.2.14. Energía eléctrica. Energías renovables.
- Artículo 10.24.2.15. Comunicaciones.
- Artículo 10.24.2.16. Gas y depósitos de carburantes.
- Artículo 10.24.2.17. Climatización.

### **SECCION TERCERA. CONDICIONES DE COMPOSICION Y ESTETICA**

- Artículo 10.24.3.18. Tipos de edificación.
- Artículo 10.24.3.19. Edificación abierta, cerrada y entre medianerías.
- Artículo 10.24.3.20. Fachadas.
- Artículo 10.24.3.21. Materiales de fachada.
- Artículo 10.24.3.22. Modificación de fachadas existentes.
- Artículo 10.24.3.23. Instalaciones en fachada.
- Artículo 10.24.3.24. Medianerías.
- Artículo 10.24.3.25. Patios.
- Artículo 10.24.3.26. Patios de parcela.
- Artículo 10.24.3.27. Cubiertas.
- Artículo 10.24.3.28. Balcones, cornisas y aleros.
- Artículo 10.24.3.29. Cuerpos volados.
- Artículo 10.24.3.30. Marquesinas.
- Artículo 10.24.3.31. Portadas, escaparates y vitrinas, escaleras y espacios comunes de circulación.
- Artículo 10.24.3.32. Toldos.
- Artículo 10.24.3.33. Muestras.
- Artículo 10.24.3.34. Banderines y farolas.
- Artículo 10.24.3.35. Publicidad exterior.
- Artículo 10.24.3.36. Construcciones auxiliares.

### **SECCION CUARTA. CONDICIONES DE CONSTRUCCION EN RELACION CON LOS ESPACIOS PUBLICOS.**

- Artículo 10.24.4.37. Cimentaciones.
- Artículo 10.24.4.38. Muros perimetrales.
- Artículo 10.24.4.39. Desvío de conducciones.
- Artículo 10.24.4.40. Pasos para entradas de vehículos.
- Artículo 10.24.4.41. Transformación eléctrica.
- Artículo 10.24.4.42. Lucernarios.
- Artículo 10.24.4.43. Urbanización de retranqueos.
- Artículo 10.24.4.44. Protección del arbolado.

- Artículo 10.24.4.45. Cercados o cerramientos de terrenos.

### **SECCION QUINTA. CONDICIONES DE SEGURIDAD**

- Artículo 10.24.5.46. Condiciones generales de seguridad.
- Artículo 10.24.5.47. Cerramientos de seguridad.
- Artículo 10.24.5.48. Grúas y aparatos de elevación.
- Artículo 10.24.5.49. Andamios y elementos auxiliares.
- Artículo 10.24.5.50. Construcciones provisionales y maquinaria de obras.
- Artículo 10.24.5.51. Derribos.
- Artículo 10.24.5.52. Apeos.
- Artículo 10.24.5.53. Vallado de obras.
- Artículo 10.24.5.54. Protección contra incendios.
- Artículo 10.24.5.55. Ascensores.
- Artículo 10.24.5.56. Prevención de caídas.
- Artículo 10.24.5.57. Evitación y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

## **TITULO DECIMOPRIMERO CONDICIONES PARTICULARES RELATIVOS A LOS USOS**

### **CAPITULO 25.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

- Artículo 11.25.1. Definición.
- Artículo 11.25.2. Clases de usos.
- Artículo 11.25.3. Uso global o característico.
- Artículo 11.25.4. Usos compatibles.
- Artículo 11.25.5. Usos prohibidos.
- Artículo 11.25.6. Usos públicos y privados.
- Artículo 11.25.7. Usos fuera de ordenación.

### **CAPITULO 26.- CONDICIONES DE LOS USOS COMPATIBLES**

- Artículo 11.26.1. Clasificación.
- Artículo 11.26.2. Disposiciones generales.

#### **SECCION PRIMERA. VIVIENDA FAMILIAR**

- Artículo 11.26.1.3. Definición.
- Artículo 11.26.1.4. Condiciones espaciales.
- Artículo 11.26.1.5. Condiciones higiénicas.
- Artículo 11.26.1.6. Condiciones de los servicios.
- Artículo 11.26.1.7. Condiciones de seguridad.
- Artículo 11.26.1.8. Condiciones acústicas.
- Artículo 11.26.1.9. Condiciones térmicas.
- Artículo 11.26.1.10. Condiciones de protección contra incendios.
- Artículo 11.26.1.11. Condiciones de accesibilidad.

#### **SECCION SEGUNDA. VIVIENDA COLECTIVA Y USO RESIDENCIAL COMUNITARIO.**

- Artículo 11.26.2.12. Vivienda colectiva.
- Artículo 11.26.2.13. Condiciones espaciales.
- Artículo 11.26.2.14. Condiciones higiénicas.
- Artículo 11.26.2.15. Uso residencial comunitario.
- Artículo 11.26.2.16. Condiciones comunes a viviendas colectivas y uso residencial comunitario.

#### **SECCION TERCERA. BAJOS COMERCIALES**

- Artículo 11.26.3.17. Definición.
- Artículo 11.26.3.18. Clasificación.
- Artículo 11.26.3.19. Condiciones de los locales.

#### **SECCION CUARTA. EDIFICIOS COMERCIALES**

- Artículo 11.26.4.20. Definición.
- Artículo 11.26.4.21. Condiciones de los locales.

#### **SECCION QUINTA. ALMACEN-EXPOSICION Y VENTA**

- Artículo 11.26.5.22. Definición.
- Artículo 11.26.5.23. Condiciones de los locales.



**SECCION SEXTA. LOCALES DE OFICINAS**

Artículo 11.26.6.24. Definición.  
Artículo 11.26.6.25. Clasificación.  
Artículo 11.26.6.26. Condiciones de los locales.

**SECCION SEPTIMA. LOCALES DE HOSTELERIA**

Artículo 11.26.7.27. Definición.  
Artículo 11.26.7.28. Clasificación.  
Artículo 11.26.7.29. Condiciones de los locales.

**SECCION OCTAVA. INSTALACIONES HOTELERAS**

Artículo 11.26.8.30. Definición.  
Artículo 11.26.8.31. Condiciones.

**SECCION NOVENA. CAMPAMENTOS DE TURISMO**

Artículo 11.26.9.32. Definición.  
Artículo 11.26.9.33. Condiciones de aplicación.

**SECCION DECIMA. LOCALES DE ESPECTACULO**

Artículo 11.26.10.34. Definición.  
Artículo 11.26.10.35. Condiciones de los locales.

**SECCION DECIMOPRIMERA. EDIFICIOS DE ESPECTACULOS**

Artículo 11.26.11.36. Definición.  
Artículo 11.26.11.37. Condiciones.

**SECCION DECIMOSEGUNDA. LOCALES DE REUNION**

Artículo 11.26.12.38. Definición.  
Artículo 11.26.12.39. Clasificación.  
Artículo 11.26.12.40. Condiciones de los locales.

**SECCION DECIMOTERCERA. EDIFICIOS DE REUNION**

Artículo 11.26.13.41. Definición.  
Artículo 11.26.13.42. Condiciones.

**SECCION DECIMOCUARTA. TALLERES**

Artículo 11.26.14.43. Definición.  
Artículo 11.26.14.44. Clasificación.  
Artículo 11.26.14.45. Condiciones de locales.

**SECCION DECIMOQUINTA. ALMACENAJE**

Artículo 11.26.15.46. Definición.  
Artículo 11.26.15.47. Clasificación.  
Artículo 11.26.15.48. Condiciones de los locales.

**SECCION DECIMOSEXTA. APARCAMIENTOS, GARAJES Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL**

Artículo 11.26.16.49. Definición.  
Artículo 11.26.16.50. Clasificación.  
Artículo 11.26.16.51. Condiciones generales.  
Artículo 11.26.16.52. Plazas de aparcamiento.  
Artículo 11.26.16.53. Alturas.  
Artículo 11.26.16.54. Aseos.

**SECCION DECIMOSEPTIMA. GASOLINERAS**

Artículo 11.26.17.55. Definición.  
Artículo 11.26.17.56. Condiciones.

**SECCION DECIMOCTAVA. USOS COMUNITARIOS**

Artículo 11.26.18.57. Definición.  
Artículo 11.26.18.58. Clasificación.  
Artículo 11.26.18.59. Condiciones de los locales.

**SECCION DECIMONOVENA. PARQUES Y JARDINES**

Artículo 11.26.19.60. Definición.  
Artículo 11.26.19.61. Usos individualizados de los espacios libres.  
Artículo 11.26.19.62. Condiciones generales.

**SECCION VIGESIMA. RECREO Y EXPANSION**

Artículo 11.26.20.62. Definición.

**SECCION VIGESIMOPRIMERA. DEPORTIVO**

Artículo 11.26.21.63. Definición.  
Artículo 11.26.21.64. Clasificación.  
Artículo 11.26.21.65. Condiciones de las instalaciones.

**SECCION VIGESIMOSEGUNDA. USOS ESPECIALES**

Artículo 11.26.22.66. Definición.  
Artículo 11.26.22.67. Condiciones.

**SECCION VIGESIMOTERCERA. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS**

Artículo 11.26.23.68. Red viaria.  
Artículo 11.26.23.69. Clasificación.  
Artículo 11.26.23.70. Vialidad general.  
Artículo 11.26.23.71. Vialidad de Plan General.  
Artículo 11.26.23.72. Vialidad interior.  
Artículo 11.26.23.73. Vialidad mínima.  
Artículo 11.26.23.74. Vialidad compartida.  
Artículo 11.26.23.75. Vialidad de acceso.  
Artículo 11.26.23.76. Condiciones de la edificación y los usos en relación a la vialidad.  
Artículo 11.26.23.77. Condiciones de la vialidad.  
Artículo 11.26.23.78. Aparcamiento en viario. Definición y condiciones.

**SECCION VIGESIMOCUARTA. F.E.V.E. Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS.**

Artículo 11.26.24.79. Definición y condiciones.

**SECCION VIGESIMOQUINTA. INCOMPATIBILIDAD DE USOS.**

Artículo 11.26.25.80. Incompatibilidad de usos.

**TITULO DECIMOSEGUNDO  
ORDENANZAS DE SUELO URBANO.**

**CAPITULO 27.- DETERMINACIONES GENERALES.**

Artículo 12.27.1. Definición  
Artículo 12.27.2. Criterios de aplicación.

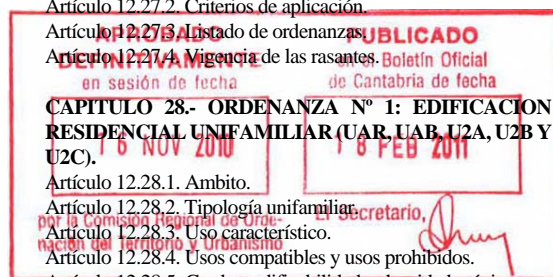
Artículo 12.27.3. Listado de ordenanzas.  
Artículo 12.27.4. Vigencia de las ordenanzas.  
Artículo 12.27.5. Sanciones de las ordenanzas.

**CAPITULO 28.- ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (UAR, UAB, U2A, U2B Y U2C).**

Artículo 12.28.1. Ambito.  
Artículo 12.28.2. Tipología unifamiliar.  
Artículo 12.28.3. Uso característico.  
Artículo 12.28.4. Usos compatibles y usos prohibidos.  
Artículo 12.28.5. Grados, edificabilidad y densidad máxima por Hectárea.  
Artículo 12.28.6. Parcela mínima y frente mínimo.  
Artículo 12.28.7. Posición de la edificación en la parcela, alineaciones.  
Artículo 12.28.8. Ocupación de la parcela y dimensiones.  
Artículo 12.28.9. Zonas de uso comunitario.  
Artículo 12.28.10. Altura de la edificación.  
Artículo 12.28.11. Limitaciones de viviendas y a la segregación de parcelas.  
Artículo 12.28.12. Edificación entre medianerías.  
Artículo 12.28.13. Condiciones adicionales.

**CAPITULO 29.- ORDENANZA Nº 2: EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA (U3, U4, U5 Y U6).**

Artículo 12.29.1. Ambito.  
Artículo 12.29.2. Tipología.  
Artículo 12.29.3. Uso característico.



Artículo 12.29.4. Usos compatibles y usos prohibidos.  
Artículo 12.29.5. Grados y edificabilidad.  
Artículo 12.29.6. Parcela mínima.  
Artículo 12.29.7. Posición de la edificación en la parcela, alineaciones.  
Artículo 12.29.8. Ocupación de la parcela y dimensiones.  
Artículo 12.29.9. Zonas de uso comunitario.  
Artículo 12.29.10. Altura de la edificación.  
Artículo 12.29.11. Limitaciones de viviendas.  
Artículo 12.29.12. Edificación entre medianerías.  
Artículo 12.29.13. Condiciones adicionales.

**CAPITULO 30.- ORDENANZA Nº 3: EDIFICACION CON ORDENACION ACTUAL CONSOLIDADA (EAC Y PAC).**

Artículo 12.30.1. Ambito.  
Artículo 12.30.2. Uso característico.  
Artículo 12.30.3. Usos compatibles y usos prohibidos.  
Artículo 12.30.4. Obras admisibles.  
Artículo 12.30.5. Coeficiente de edificabilidad.

**CAPITULO 31.- ORDENANZA Nº 4: EDIFICACION CON ORDENACION SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO (OPP).**

Artículo 12.31.1. Ambito y características.  
Artículo 12.31.2. Condiciones de la edificación y de los usos.  
Artículo 12.31.3. Normativa complementaria.

**CAPITULO 32.- ORDENANZA Nº 5: PRODUCTIVO (UP).**

Artículo 12.32.1. Ambito.  
Artículo 12.32.2. Tipología.  
Artículo 12.32.3. Uso característico.  
Artículo 12.32.4. Usos compatibles y usos prohibidos.  
Artículo 12.32.5. Condiciones de la parcela.  
Artículo 12.32.6. Posición de la edificación en la parcela.  
Artículo 12.32.7. Ocupación de la parcela.  
Artículo 12.32.8. Altura de la edificación.  
Artículo 12.32.9. Edificabilidad.  
Artículo 12.32.10. Limitaciones a la segregación de la superficie construida.  
Artículo 12.32.11. Condiciones adicionales.

**CAPITULO 33.- ORDENANZA Nº 6: PRODUCTIVO ESPECIAL MANANTIAL DE FUENCALIENTE (PEMF).**

Artículo 12.33.1. Ambito.  
Artículo 12.33.2. Tipología.  
Artículo 12.33.3. Uso característico.  
Artículo 12.33.4. Usos permitidos y usos prohibidos.  
Artículo 12.33.5. Condiciones generales.

**CAPITULO 34.- ORDENANZA Nº 7: PARQUES Y JARDINES (PJ).**

Artículo 12.34.1. Ambito.  
Artículo 12.34.2. Condiciones de la edificación y de los usos.  
Artículo 12.34.3. Clases.

**CAPITULO 35.- ORDENANZA Nº 8: EQUIPAMIENTOS (EC).**

Artículo 12.35.1. Ambito.  
Artículo 12.35.2. Usos característicos.  
Artículo 12.35.3. Usos compatibles y usos prohibidos.  
Artículo 12.35.4. Posición de la edificación.  
Artículo 12.35.5. Coeficiente de la edificabilidad.  
Artículo 12.35.6. Altura de la edificación.  
Artículo 12.35.7. Equipamientos específicos del PGOU

**CAPITULO 36.- ORDENANZA Nº 9: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.**

Artículo 12.36.1. Ambito.

Artículo 12.36.2. Condiciones pormenorizadas de ordenación y uso.

**CAPITULO 38. ORDENANZA Nº 10: SU1-B. URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO B.**

Artículo 12.38.1.- Ambito.  
Artículo 12.38.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

**CAPITULO 39. ORDENANZA Nº 10: SU1-C. URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO C.**

Artículo 12.39.1.- Ambito.  
Artículo 12.39.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

**CAPITULO 40. ORDENANZA Nº 11: SU2. URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD.**

Artículo 12.40.1.- Ambito.  
Artículo 12.40.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

**CAPITULO 41. ORDENANZA Nº 12: SU3. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA.**

Artículo 12.41.1.- Ambito.  
Artículo 12.41.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

**CAPITULO 42. ORDENANZA Nº 12: SU4-A. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ALTA.**

Artículo 12.42.1.- Ambito.  
Artículo 12.42.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

**CAPITULO 43. ORDENANZA Nº 12: SU4-B. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ALTA-INTENSIVA.**

Artículo 12.43.1.- Ambito.  
Artículo 12.43.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

**CAPITULO 44. ORDENANZA Nº 12: SU5-A.**

Artículo 12.44.1.- Ambito.  
Artículo 12.44.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

**CAPITULO 45. ORDENANZA Nº 12: SU5-B.**

Artículo 12.45.1.- Ambito.  
Artículo 12.45.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

**TITULO DECIMOTERCERO**

**PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS.**

**CAPITULO 46.- PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS.**

Artículo 13.46.1. Definición



**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**  
**AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO**

**ORDENANZAS**

**NORMAS URBANISTICAS Y DE EDIFICACION**

**TITULO PRIMERO.**

**VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL**

**CAPITULO 1.- NATURALEZA LEGAL.**

**ARTICULO 1.1.1.- CARACTER.**

El Ayuntamiento de Medio Cudeyo, en ejercicio de su propia competencia urbanística, ha procedido a la revisión del Planeamiento de todo su Término Municipal, respondiendo en su alcance a lo previsto en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento y a lo señalado por la Ley del Suelo para los Planes Generales.

Las determinaciones del **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA** municipal sustituirán a las correspondientes contenidas en las Normas Subsidiarias actualmente vigentes.

El texto escrito de esta normativa tiene el doble carácter de **NORMAS URBANISTICAS Y DE EDIFICACION** para todo el Término Municipal y se denomina **ORDENANZAS** de acuerdo con el art. 52.1.d de la vigente Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria 2/2.001 de 25 de Junio a la que, en lo sucesivo, denominaremos Ley del Suelo.

El PGOU integra las facultades que la Ley del Suelo otorga al planeamiento urbanístico de acuerdo con el carácter, objeto, naturaleza, contenido y alcance previstos en la misma Ley. En consecuencia, define la ordenación integral del territorio, su estructura general, la clasificación y calificación del suelo; precisa el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría de terrenos, delimita los derechos y deberes urbanísticos inherentes al legítimo ejercicio de las facultades dominicales relativas al suelo y edificación y regula el uso y aprovechamiento de terrenos y edificaciones.

El PGOU constituye la revisión plena de la ordenación urbanística en el ámbito municipal y sustituye íntegramente todo el planeamiento e instrumentos urbanísticos anteriormente vigentes, en los términos que expresamente se recogen.

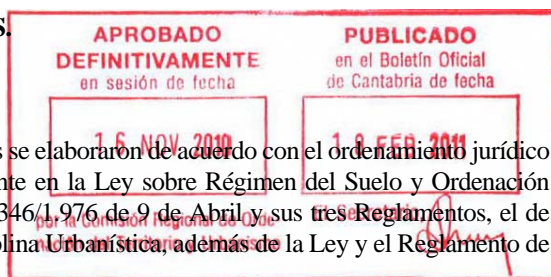
**CAPITULO 2.- PRINCIPIOS Y ANTECEDENTES.**

**ARTICULO 1.2.1.- ENCUADRE LEGAL.**

Las Normas Subsidiarias actualmente vigentes se elaboraron de acuerdo con el ordenamiento jurídico del año de aprobación (1983), que consistía básicamente en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de Abril y sus tres Reglamentos, el de Planeamiento, el de Gestión Urbanística y del de Disciplina Urbanística, además de la Ley y el Reglamento de Expropiación Forzosa.

En la Comunidad Autónoma de Cantabria, desde el 4 de Septiembre de 2.001 es de aplicación la **Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (2/2.001)** que, sobre el marco competencial del Estado (Ley 8/2007 de 28 de Mayo), establece las determinaciones de desarrollo, de acuerdo con las competencias que le son propias por aplicación del Estatuto de Cantabria. Además de la Ley ya citada, otras disposiciones afectan directamente al urbanismo:

- El Decreto 50/1.991, de 29 de Abril, de Evaluación del Impacto Ambiental para Cantabria, en concreto la disposición transitoria tercera relativa a la tramitación de instrumentos de planeamiento ya iniciados.
- El Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares RD 635/64.
- El Reglamento de Reparcelaciones RD 1006/66.
- El Reglamento de Planeamiento RD 2159/78.
- El Reglamento de Disciplina Urbanística RD 2187/78.
- El Reglamento de Disciplina Urbanística RD 3288/79.





En virtud del Texto Constitucional de 1.978, han sido tenidos en cuenta los siguientes preceptos contenidos en la Suprema Norma Jurídica:

- Art. 47 sobre el derecho a una vivienda digna.
- Art. 45.1 sobre el derecho a disfrutar de un medio ambiente ordenado.
- Art. 45.2 sobre la obligación de los poderes públicos a velar por la utilización racional de todos los recursos naturales.
- Art. 43.1 sobre el derecho de protección a la salud.
- Art. 46 sobre la protección y conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico.
- Art. 50 sobre el bienestar de la tercera edad.
- Art. 14 sobre la igualdad ante la Ley.

Entre las facultades que confiere la Ley del Suelo, cabe destacar como fundamentales las siguientes:

- a) Formular los Planes e instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos previstos en la legislación.
- b) Emplazar los centros de producción y de residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población española en el territorio nacional.
- c) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, urbanizable y rústico.
- d) Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.
- e) Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación.
- f) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, en los términos establecidos en la presente Ley.
- g) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social, centros docentes y lugares análogos.
- h) Calificar los terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- i) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.
- j) Limitar el uso del suelo y subsuelo, de las instalaciones y edificaciones con estricto respeto al medio natural para la consecución del objetivo de sostenibilidad.
- k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

La competencia urbanística en lo que atañe a la ejecución del planeamiento confiere las siguientes facultades:

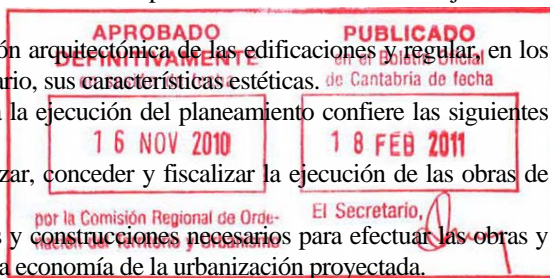
- a) Encauzar, dirigir realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.
- b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada.

La competencia urbanística en orden al fomento e intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:

- a) Intervenir la parcelación.
- b) Intervenir la construcción y uso de las fincas.
- c) Prohibir los usos que no se ajustaren a la Ordenación Urbanística.
- d) Facilitar a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por esta Ley.

La competencia urbanística en lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo confiere las siguientes facultades:

- a) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento.
- b) Ceder los terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.
- c) Constituir y Gestionar Patrimonios Públicos del Suelo.



- d) Ejercitar los Derechos de Tanteo y Retracto en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Las mencionadas facultades tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia urbanística comprenderá cuantas otras fueren congruentes con la misma, para ser ejercidas con arreglo a la Ley.

Finalmente, se tendrán en cuenta las normas y disposiciones contenidas en la legislación sectorial que sean de aplicación.

#### ARTICULO 1.2.2.- INCIDENCIA EN LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE MEDIO CUDEYO.

De acuerdo con la disposición transitoria cuarta de la Ley del Suelo de Cantabria, la presente revisión que se inicia con anterioridad, deberá adaptarse a dicha Ley, al no haber alcanzado la aprobación provisional, antes de su entrada en vigor.

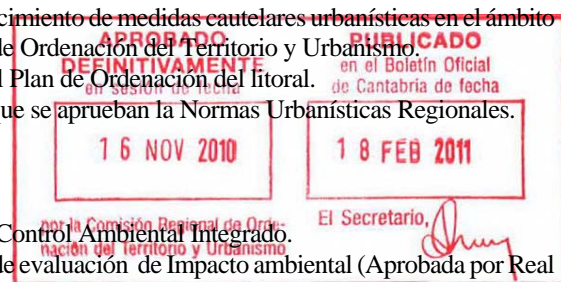
Durante la ejecución de los trabajos de la revisión se han ido produciendo diversos cambios legislativos que han generado cambios, en algún caso radical, en la documentación y disposiciones del P G O U. Por citar algunos de los más significativos:

##### Urbanismo:

- Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares D 635/64.
- Reglamento de Reparcelaciones D 1006/66.
- Reglamento de Planeamiento RD 2159/78.
- Reglamento de Disciplina Urbanística RD 2187/78.
- Reglamento de Disciplina Urbanística RD 3288/79.
- Decreto 44/84, de 2 de Agosto, sobre ordenación de campamentos de turismo en Cantabria.
- Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- Decreto 31/97, de 23 de abril, por el que se regulan los alojamientos actividades turísticas en el medio rural de Cantabria
- Ley de carácter estatal 6/1.998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Ley de Cantabria, 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y de creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de Septiembre, del Plan de Ordenación del litoral.
- Decreto 57/2006, de 25 de Mayo de 2006, por el que se aprueban la Normas Urbanísticas Regionales.
- NUR Decreto 57/2006

##### M. Ambiente:

- Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de Diciembre de Control Ambiental Integrado.
- Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, de evaluación de Impacto ambiental (Aprobada por Real Decreto 1131/1988, de 30 de Septiembre, Reglamento de Evaluación Ambiental de proyectos).
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
- Real Decreto 1513/05, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la ley 37/03, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.



- Ley 6/1984 de 29 de Octubre (sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas) de la Comunidad Autónoma de Cantabria no podrán ser objeto de tala en tanto no se desarrolle el Reglamento de dicha Ley (Decreto 82/1985 de 28 de Noviembre) y se elabore el “Registro de masas forestales autóctonas” y el “Inventario de árboles singulares de Cantabria” previstos en el citado Reglamento. → Ordenanza 9.21.5.
- Ley 6/1984, de 29 de octubre de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre protección y fomento de las especies forestales autóctonas.
- Decreto 82/1985, de 29 de noviembre de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por el que se aprueba el Reglamento de Ley 6/1984, de 29 de octubre, de protección y fomento de especies forestales autóctonas.
- Inventario Abierto de Árboles Singulares de Cantabria, declarado por orden de 28 de mayo de 1986, de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca.
- Decreto 81/1989, de 7 de noviembre, de la Consejería de Ecología, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre declaración del Parque del Macizo de Peña Cabarga de Cantabria
- Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y su transposición al ordenamiento jurídico español mediante el Real Decreto 1997/1995, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Red Ecológica Europea Natura 2000, LIC ES1300015 RIO MIERA, propuesta aprobada por Decisión de la Comisión el 7 de diciembre de 2004 por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica atlántica, publicada por el DOUE el 29 de diciembre de 2004.
- Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica.
- 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.

#### Costas:

- Ley 22/88 de Costas.
- RD 1471/89 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de citada Ley.

#### Sector Ferroviario:

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- Orden FOM/1323/2005, de 5 de mayo, por la que se delega la competencia para la modificación de la línea límite de edificación en las líneas ferroviarias.
- Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.



#### Carreteras:

- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de Diciembre, de Carreteras de Cantabria.
- Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio
- Decreto 61/04 sobre carreteras de especial protección por atravesar espacios naturales protegidos de Cantabria.
- Orden FOM/392/2006, de 14 de febrero, de modificación parcial de la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

- Orden FOM/1740/2006, de 24 de mayo, por la que se modifica la Orden del ministerio de fomento de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

#### Aguas:

- Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril y 927/1988, de 29 de julio que aprueban: el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.
- Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de Cuenca del Norte I, Norte II y Norte III.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento y el Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio).
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, que modifica el Real Decreto 849/1986, de 11-4-1986 que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2-8-1985 de Aguas.

#### Cultura:

- Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

#### Sanidad y Servicios Sociales:

- Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación
- Decreto 61/1990, de 6 de julio, sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas en Cantabria.

#### Telecomunicaciones:

- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo.
- Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.
- RD 401/2003, de 4 de abril, Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 1554/2004, de 25 de junio, por el se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
- Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones para la protección de los usuarios.





#### Aviación Civil:

- Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre.
- Decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
- Real Decreto 2043/1986, de 11 de julio, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.
- Real Decreto 2161/1993, de 10 de diciembre, por el que se establecen las condiciones para la asunción por el ejército del aire del control de la circulación aérea general en situaciones de emergencia o crisis, y se modifica el Real Decreto 3185/1978, de 29 de diciembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 12/1978, de 27 de abril.
- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.
- Orden del Ministerio de Fomento de 5 de julio de 2001 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Santander.
- Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Real Decreto 1844/2009 de 27 de Noviembre por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.

#### Otras:

- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, OM. Mº Industria de 26-10-83 y 6-6-84
- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Código Civil.
- Texto Constitucional de 1.978

### CAPITULO 3.- AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

#### ARTICULO 1.3.1.- AMBITO.

El régimen de clasificación y uso del suelo que definen el Plan General y el cuerpo normativo de Ordenanzas que las integran afecta a la totalidad del término municipal de Medio Cudeyo.

#### ARTICULO 1.3.2.- VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.

El presente PGOU tendrá vigencia indefinida, una vez aprobado definitivamente y publicado.

#### ARTICULO 1.3.3.- MODIFICACION DEL PLAN GENERAL. MODIFICACION DE OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

1) Se considera modificación del PGOU cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión, de acuerdo con los artículos 81, 82 y 83 de la Ley del suelo 2/2001.

2) Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la 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.



3) Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente. En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivo de interés general.

4) El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del PGOU en las que se atenderá a las siguientes reglas:

a) El trámite previsto en el artículo 67 de la Ley 2/2001 tendrá carácter meramente potestativo.

b) Excepto cuando la modificación afecte a espacios libres y zonas verdes de uso público, en cuyo caso la aprobación corresponde a la CROTU, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del artículo 71 de la Ley 2/2001. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.

c) Para los instrumentos de planeamiento cuyas determinaciones de detalle se incluyan en el PGOU (según artículos 44.2, 54 y 55 de la Ley 2/2001) el procedimiento será el mismo que para la modificación de los Planes Parciales.

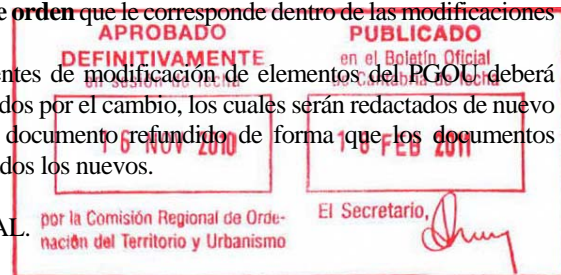
5) Cuando la modificación suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo.

6) Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos comunitarios será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.

7. Cuando la modificación del PGOU afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes podrá tramitarse la modificación de éstos de forma simultánea a la de aquél. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva.

8) Los expedientes de modificación del PGOU deberán titularse: "MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE MEDIO CUDEYO", con la posterior expresión que defina su **contenido y alcance**, debiendo incluir al final del título el **número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones** habidas.

9) La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del PGOU deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas, es decir, como documento refundido de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y autenticados los nuevos.



#### ARTICULO 1.3.4.- REVISION DEL PLAN GENERAL.

1) Se considera revisión del Plan General de Ordenación Urbana las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.

2) Será obligatorio acometer la Revisión del PGOU en los casos regulados por la Ley del Suelo, sin perjuicio de la facultad de hacerlo cuando las circunstancias de interés general así lo aconsejen, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter legal, demográfico o económico, o cuando se den alguno de los siguientes supuestos:

Población censada ..... 12.000

Población máxima puntual..... más del 75 % del techo previsto.

Número de viviendas existentes..... 6.000

Aparición de nuevos usos que desvirtúen el contenido del Plan General.

Asentamiento en el Municipio de industria o actividad que genere más de 500 puestos de trabajo directos.

Cuando actuaciones de índole Regional o Estatal pretendan llevar a cabo grandes infraestructuras o equipamientos, no contemplados expresamente en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 29.6 de la ley 2/2001 sobre los PSIR.

Cuando las actuaciones en suelo urbanizable superen el 70 % del suelo así clasificado.

3) La revisión del contenido del PGOU se llevará a cabo conforme a las mismas reglas y requisitos establecidos para su aprobación.

#### ARTICULO 1.3.5.- RELACION CON OTRAS DISPOSICIONES GENERALES.

1.- El Plan General integra las determinaciones de aquellas normas legales de carácter general que imponen vinculaciones o servidumbres con incidencia territorial. En concreto, para la redacción del PGOU, se han tenido en cuenta las siguientes disposiciones:

2.- Las competencias deben ejercerse comúnmente tratando de evitar conflictos innecesarios y en cualquier caso, con respeto a las competencias municipales en lo referente a la concesión de licencias.

3.- La Ley del Suelo, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias que las desarrollan, la Ley de Costas y su Reglamento, el Reglamento de Actividades Molestas y el de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y otras disposiciones legales, así como la Legislación de Régimen Local y Normas Regionales, serán de aplicación suplementaria en aquellos extremos no especificados expresamente en las Normas y Ordenanzas.

#### ARTICULO 1.3.6.- PROTECCION HISTORICO-ARTISTICA. PROTECCION DE EDIFICIOS DE INTERES.

1.- Las zonas o edificios que pudieran quedar definidas como Monumento, Conjunto Histórico, Lugar Cultural, Zona Arqueológica o Lugar Natural, de acuerdo con la clasificación establecida en la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria, se someterán al régimen de protección establecido en dicha Ley.

2.- Las obras que se lleven a cabo en dichas zonas, deberán contar con la aprobación del Organismo competente antes de conceder la Licencia Municipal.

3.- En todo caso, no se podrá conceder Licencia Municipal alguna que incumpla las determinaciones del planeamiento Urbanístico vigente.

4.- Para los edificios u otros elementos catalogados como de interés, se observarán las mismas disposiciones y lo estipulado en el **Título 8º** y el **Catálogo de Edificios de Interés** del PGOU.

#### ARTICULO 1.3.7.- INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL.

1.- La interpretación y aplicación de las determinaciones previstas en este documento, serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, previos informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que se estime oportuno y sin perjuicio de los recursos que las Leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

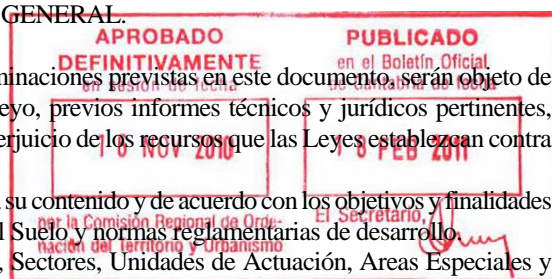
2.- Las normas serán interpretadas atendiendo a su contenido y de acuerdo con los objetivos y finalidades expresadas en la Memoria y a lo dispuesto en la Ley del Suelo y normas reglamentarias de desarrollo.

3.- Las delimitaciones de las Zonas, Ambitos, Sectores, Unidades de Actuación, Areas Especiales y Sistemas del Plan General podrán ser precisadas o ajustadas en los elementos de planeamiento que desarrollen el Plan General (Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle), por causa justificada.

4.- En la interpretación gráfica de los planos, no se podrá alterar la superficie de cualquier área en más o menos un diez por ciento (10%) y siempre con justificación.

5.- Las alineaciones de edificación actual que figuran en los planos topográficos utilizados para la redacción del Plan General corresponden por la técnica fotogramétrica utilizada a la línea exterior del alero y no de la fachada en planta baja del edificio como sería deseable para la redacción de este instrumento. Por tanto, ello ha de tenerse en cuenta como una imprecisión irresoluble que será solventada en los casos en que induzca a conflictos en su interpretación utilizando la alineación real de la fachada en planta baja de los edificios existentes.

En los actos de replanteo se tendrá en cuenta este criterio para los casos en que las nuevas edificaciones previstas en el PGOU se dibujen adosadas a las existentes, como prolongación de las mismas.



6.- En los casos en que se dibujen alineaciones exteriores o interiores y quede así determinado el fondo edificable en los planos, esto es lo aplicable. Y donde no sean dibujados serán de aplicación las Ordenanzas escritas correspondientes de retranqueo y fondo máximo edificable.

7.- La interpretación del Plan General corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Medio Cudeyo 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.

8.- Si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el apartado 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 paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

9.- En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, se otorgará primacía al de calificación.

#### ARTICULO 1.3.8.- ADECUACION DEL PLAN GENERAL.

1.- No tendrán el carácter de modificación del Plan General, sino de adecuación, los cambios puntuales de alguno de sus contenidos que se puedan producir por:

- a) Corrección de errores materiales.
- b) Ajustes previstos en estas normas, referentes a límites municipales, de ámbitos de planeamiento, áreas de reparto, unidades de actuación, sistemas generales y locales, elementos dotacionales u otros aspectos del PGOU
- c) La aplicación de lo regulado en esta normativa respecto a compatibilidad y sustitución de usos.
- d) Los cambios en las Ordenanzas Complementarias a desarrollar o adaptar con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU y cualquier otro cambio para el que así se disponga en el articulado de la normativa.

2.- Para las adecuaciones que supongan pequeños ajustes de límites que afecten a terceros propietarios o a dotaciones se estará a lo siguiente:

- a) No supondrá merma de derechos, y, si lo supusiere, deberán ser compensados como proceda.
- b) No supondrán merma superficial dotacional o de sistema general.

3.- Las adecuaciones del PGOU estarán sujetas a la misma tramitación prevista para la delimitación de unidades de actuación.

#### ARTICULO 1.3.9.- DOCUMENTOS DE LA NORMATIVA GRAFICA.

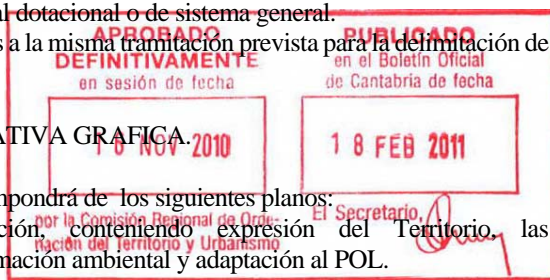
La Normativa Gráfica del Plan General se compondrá de los siguientes planos:

- Planos de Información, conteniendo expresión del Territorio, las infraestructuras, información ambiental y adaptación al POL.
- Planos de Ordenación, conteniendo Clasificación, Calificación, Ordenación, y Alineaciones.
- Fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable delimitado.
- Catálogo de edificación de interés.

#### ARTICULO 1.3.10.- AMBITO DE LOS PLANOS.

1.- Los Planos a escala 1:20.000, 1:10.000 y 1:5.000, cubren la totalidad del término municipal y quedan localizados en el plano-guía correspondiente.

2.- Los planos a escala 1:2.000 cubren la totalidad del término municipal y quedan localizados en el plano-guía correspondiente.





#### ARTICULO 1.3.11.- CONTENIDO DE LOS PLANOS DE ORDENACION.

Los planos de Ordenación a escala 1:5.000 y 1:2.000 contendrán, además de la cartografía base, la siguiente información y determinaciones urbanísticas:

- Límite del término municipal.
- Límite de entidad de población vecinas.
- Expresión del Suelo Urbano y Urbanizable.
- Clasificación de los Suelos rústicos.
- Caracteres de categorías o niveles de protección en el Suelo rústico.
- Límites de ámbitos y Sectores en suelo Urbano no consolidado.
- Número de identificación de cada Unidad de Actuación.
- Número de identificación de las Areas de suelo Urbanizable y Sectores Delimitados.

La técnica utilizada para la representación gráfica de los distintos conceptos es:

- a) Para los suelos urbanos o urbanizables, se representan las distintas áreas clasificadas con diferentes colores, apoyadas sobre la estructura de la vialidad de Plan General, con límites en la alineación de fachada que da a la vialidad, lo que permite la apreciación de dicha vialidad en el contexto de la ordenación, su importancia relativa, el tratamiento previsto etc. Por el contrario, no se representan el resto de los elementos de vialidad o alineaciones interiores
- b) Para los viales de Plan General, se representa gráficamente el tronco básico o vialidad básica (7 metros de calzada y dos aceras (o arcenes) de 1,5 metros cada una, total 10 metros y 7 metros de vialidad compartida para las zonas tradicionales), aunque debe tenerse en cuenta el desarrollo de la sección transversal del viario, que es función de la altura y usos de la edificación en contacto para cada semi-vial, aunque no esté, en todos los casos, expresamente grafiada.
- c) Las áreas dotacionales, están igualmente sujetas a las limitaciones por distancias impuestas con carácter general a las distintas alturas de la edificación, aunque no se grafíen.
- d) En todos los casos, a pesar de los supuestos de representación citados, las superficies incluidas en los distintos ámbitos se entenderán hasta la vialidad, de acuerdo con la notación que, para cada recinto, se incorpora a los planos, salvo en aquellos casos en los que los límites se encuentren expresamente definidos, por medio de su correspondiente grafismo. Cuando existan distintas determinaciones a ambos lados del vial, se entenderán cada una de ellas hasta el eje, sin perjuicio de las superficies que puedan ser computables a los efectos de aprovechamiento.

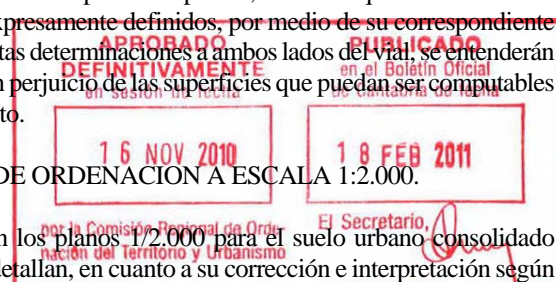
#### ARTICULO 1.3.12.- ALCANCE DE LOS PLANOS DE ORDENACION A ESCALA 1:2.000.

1.- Todas las determinaciones presentadas en los planos 1:2.000 para el suelo urbano consolidado tendrán carácter vinculante, con las salvedades que se detallan, en cuanto a su corrección e interpretación según estas normas.

2.- Una determinación tiene carácter de directriz cuando resulta determinante de las condiciones generales, permitiendo en su desarrollo los ajustes y correcciones que se justifiquen y se autoricen. Entre las determinaciones representadas en los planos para el suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable tendrán el carácter de directriz las siguientes:

- a) El sistema viario, salvo los ajustes que se autoricen.
- b) La zonificación de usos dotacionales o de espacios libres expresamente declarada por el propio Plan General.

3.- Las demás determinaciones en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable tienen carácter vinculante.



#### ARTICULO 1.3.13.- PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

1.- Dibujados a escala 1/5.000, su contenido responde al expresado en las propias leyendas de los planos y su alcance el que se les fija en los artículos 39 y 40 del Reglamento de Planeamiento.

2.- La ubicación exacta en suelo urbano de las redes e instalaciones a que hacen referencia deberá concretarse por los Servicios Municipales con anterioridad a la concesión de licencias de construcción o la aprobación de los proyectos de obra correspondientes a todo o parte de dichas redes e instalaciones.

3.- La ubicación exacta en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable queda encomendada al planeamiento Especial o Parcial que fuese de aplicación y, sobre la base de estos, a los correspondientes proyectos de urbanización.

#### ARTICULO 1.3.14.- PLANOS COMPLEMENTARIOS.

1.- Los planos de Clasificación de Suelo, a escala 1:5.000, tienen como objetivo la interpretación y justificación legal de las determinaciones. Tanto estos como los de Calificación, Ordenación y Alineaciones facilitan la definición completa del planeamiento.

2.- Las fichas de los sectores en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable, tienen el carácter de directrices para el desarrollo de los correspondientes Planes Parciales, con el alcance y grado de condicionado que se expresa en el artículo 1.3.12.2.

#### ARTICULO 1.3.15.- DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Como Anejos al presente PGOU se incluyen los estudios y justificaciones del cumplimiento de las determinaciones sectoriales y el catálogo de edificios de interés.

#### ARTICULO 1.3.16.- DOCUMENTACION DEL PLAN GENERAL.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación.
- d) Normas urbanísticas y de edificación que adoptaran el nombre de Normas y Ordenanzas.
- e) Estudio económico-financiero.
- f) Memoria Ambiental.

Además se incluyen:

- Catálogo de edificación de interés.
- Fichas de Sectores de suelo urbano no consolidado y de Sectores delimitados en Suelo Urbanizable.



## TITULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PGOU

### CAPITULO 4.- INSTRUMENTACION DEL PLAN GENERAL.

#### ARTICULO 2.4.1.- ORDENANZAS Y ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

Las Ordenanzas (normas urbanísticas y de edificación) tienen el carácter de normativa del Plan General. Por el contrario, los instrumentos urbanísticos con alcance específico que complementen al Plan General, denominadas Ordenanzas Complementarias, podrán ser aprobadas por el Ayuntamiento en expediente aparte, tendrán el carácter de definición específica y podrán ser ajustadas o modificadas sin que por ello se considere una modificación o adaptación del Plan General.

#### SECCION PRIMERA. PLANEAMIENTO.

#### ARTICULO 2.4.1.2.- INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA.

##### PLANES PARCIALES.

1.- Los Planes Parciales son los instrumentos 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 dan 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 o suelo urbanizable delimitados por el Plan General señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, 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 la Ley del Suelo, en el Reglamento de Planeamiento y en el PGOU, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y en estas normas.

4.- En evitación de costosos trámites sería conveniente, por quien tenga iniciativa en el Plan Parcial, que se presentaran Avances de Plan Parcial en los que se expresaran los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Los Avances deberán contener 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.

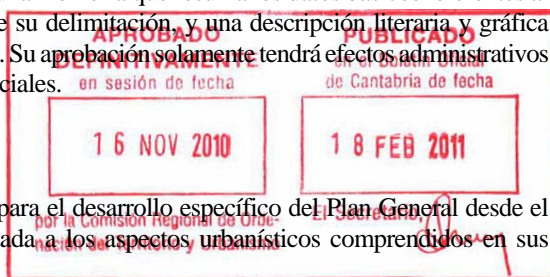
##### PLANES ESPECIALES.

1.- Los Planes Especiales son 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.

2.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

- El desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes del sistema de equipamientos comunitarios para centros y servicios públicos y sociales.
- La ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- La reforma interior en suelo urbano.
- La protección, conservación y mejora del paisaje, las vías de comunicación, el suelo y el subsuelo.
- El saneamiento de las poblaciones.
- La mejora del medio urbano, rural y natural.
- Cualesquiera otras finalidades análogas.

3.- Los planes especiales habrán de contener las determinaciones y documentación que señala la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento en su artículo 76 y siguientes, y en estas Ordenanzas, especialmente en los



aspectos que en ellas se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento.

4.- En los planes especiales de reforma interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

5.- Cuando no estuviesen contenidos en las presentes Ordenanzas, la formación de Planes Especiales o la modificación de los ya definidos se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo.

6.- Los Planes especiales de cuenca que están previstos por el Planeamiento deberán redactarse en el primer año desde la aprobación definitiva del PGOU, en coordinación con los instrumentos de desarrollo y las condiciones fijadas para la obtención de licencias de primera ocupación de las edificaciones surgidas al amparo de aquellos.

#### ARTICULO 2.4.1.3. - CATALOGOS COMPLEMENTARIOS DE PLANEAMIENTO.

1. - Cuando los planes especiales o los planes parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de monumentos, jardines, parque naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente catálogo que se formará o aprobará simultáneamente con el Plan.

2. - Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación de las normas que complementen.

#### ARTICULO 2.4.1.4. - ESTUDIOS DE DETALLE.

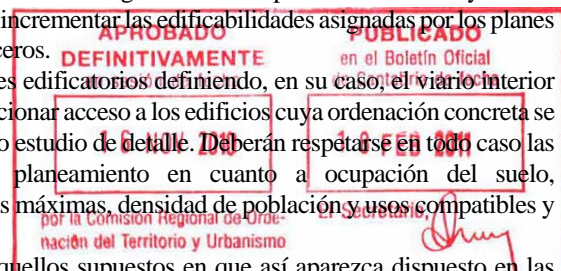
1. - Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos parciales de la red viaria en el suelo urbano que empiecen y finalicen dentro del ámbito, en desarrollo de la previsión contenida en el planeamiento.
- Reajustar o adaptar 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, sin incrementar las edificabilidades asignadas por los planes y sin afecciones a terceros.
- 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 planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos compatibles y prohibidos.**

2. Los estudios de detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, 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. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

4.- Será obligatorio el Estudio de Detalle en los casos en los que sea precisa la definición de viario interior de acceso a los distintos edificios que se prevean en la actuación.





## SECCION SEGUNDA. GESTION.

### ARTICULO 2.4.2.5.- DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION.

1.- Cuando no estuviese contenida en el presente PGOU, la delimitación de Unidades de Actuación, o la modificación de las ya delimitadas se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando tal determinación esté contenida en los planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación de la unidad de actuación habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

Se podrá delimitar unidades de actuación simultáneamente a la delimitación de ámbitos de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

2.- En ejecución del presente PGOU, y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y urbanizable, se delimitarán unidades de actuación que, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o locales, alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, incluirán, en su ámbito cerrado y único, una superficie continua o no de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por la Ley del Suelo, asegure la distribución de cargas y beneficios sin superar (+)(-) 15% entre ellas y garantice su funcionalidad económica independiente.

3.- El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier plan parcial, especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

### ARTICULO 2.4.2.6.- SISTEMAS DE ACTUACION.

1.- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley del Suelo: compensación, cooperación, expropiación, concesión de obra urbanizadora y otros que pudieran establecerse legalmente.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto se señalan, y cuando estas no lo indicaran, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran.

2.- La determinación del sistema, cuando no se contenga en el PGOU o en los Planes aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación.

### ARTICULO 2.4.2.7.-SISTEMA DE COMPENSACION.

1.- 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 que todos los terrenos pertenezcan a un propietario único, y formulan, en todo caso, un proyecto de compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2.- El procedimiento, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de actuación en que se fije, se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes normas.

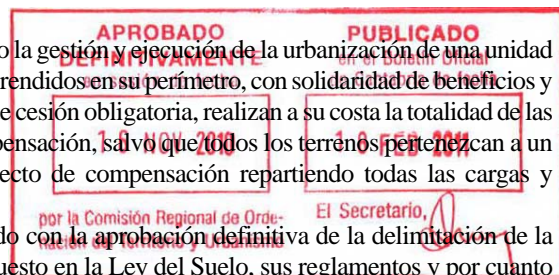
3.- Se considera propietario único a la Comunidad de Bienes constituida para la gestión urbanística, con expresa responsabilidad solidaria ante las obligaciones que se atribuyan.

### ARTICULO 2.4.2.8.- SISTEMA DE COOPERACION.

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.

2.- 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 del Suelo, sus reglamentos y en lo que sea de aplicación por lo señalado en las presentes normas.

3.- 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.



#### ARTICULO 2.4.2.9. - SISTEMA DE EXPROPIACION.

1. - En el sistema de expropiación forzosa, la administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, sin perjuicio de lo previsto en la Ley del Suelo, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2.- El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en el Ley del Suelo, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes normas.

#### ARTICULO 2.4.2.10.-SISTEMA DE CONCESIÓN DE OBRA URBANIZADORA

1.- En el sistema de concesión de obra urbanizadora la Administración concede a un agente urbanizador la realización de las obras de urbanización, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, obteniendo su retribución de éstos en terrenos edificables o en metálico conforme a lo convenido con el Ayuntamiento

2.- Los propietarios podrán constituir asociaciones colaboradoras con la finalidad de seguir la marcha de la urbanización y colaborar con el concesionario urbanizador. Podrán ser, asimismo, concesionarios en los términos establecidos en la Ley.

### **SECCION TERCERA. EJECUCION.**

#### ARTICULO 2.4.3.10.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

##### DEFINICION, CLASES Y CARACTERISTICAS GENERALES.

1.- 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 y Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, y por los Planes Parciales en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

2.- A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- Excavación y movimiento de tierras.
- Pavimentación de viario.
- Red de riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de distribución de gas.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- Alumbrado público.

3.- Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento en una o varias fases, de un sector del suelo urbanizable o de una unidad de actuación en el suelo urbano no consolidado, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma de viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

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. Se asegurará el cumplimiento de la ordenanza municipal en materia de gestión de residuos sólidos urbanos.

#### ARTICULO 2.4.3.11.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

1.- 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:



- a) Planos a escala mínima 1/1.000 en el que se fijen claramente los límites de las obras se proyectan 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 PGOU 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 hubiese.

2.- En los proyectos que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en los planes de obras y en el presupuesto general.

3.- En los Proyectos de urbanización se incluirá el Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

4.- En los Proyectos de Urbanización se incluirá un apartado de regeneración y paisajismo y un proyecto de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

5.- En los Proyectos de Urbanización se incluirá un anejo de funcionalidad del viario y los servicios previstos que asegure la continuidad de la vialidad y las infraestructuras en plenas condiciones de seguridad y capacidad, incluyendo en su caso las obras exteriores del Sector necesarias para garantizar la obtención de la totalidad del viario, debiendo estar incluidas en el Presupuesto de las obras.

#### ARTICULO 2.4.3.12.- APROBACION.

Los proyectos generales de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la Ley del Suelo.

### CAPITULO 5.- COLABORACION CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

#### ARTICULO 2.5.1.- COLABORACION.

El Ayuntamiento, tanto con Registradores de la Propiedad como con Notarios, podrá acordar la mejora en algún sentido de la publicidad urbanística, a fin de que adquiriesen una total presencia en el tráfico jurídico inmobiliario las cargas y beneficios que el planeamiento conlleva.

### CAPITULO 6.- PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

#### ARTICULO 2.6.1.- CARACTER PUBLICO.

El Plan General, los Planes Especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos y demás instrumentos de Planeamiento con sus normas, ordenanzas y catálogos serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.



#### ARTICULO 2.6.2.- CONSULTA DEL PLANEAMIENTO.

1.- La publicidad de los Planes, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, en su caso, sus Normas, Ordenanzas y Catálogos, se referirá a la totalidad de los documentos que los constituyan.

2.- No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aún con el pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender, en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

3.- La consulta se realizará en los locales que señale el Ayuntamiento al efecto. Las dependencias que de ese modo se habiliten estarán abiertas cuatro horas diarias al menos. El horario deberá coincidir con el de despacho al público del resto de las oficinas municipales (Art. 164 Reglamento de Planeamiento).

4.- Este local contará con unas condiciones adecuadas de seguridad y comodidad, así como una amplitud mínima que permita la presencia simultánea de varios consultantes instalados en el área prevista al efecto.

5.- Incluso si se procediera al archivo informatizado del planeamiento no por ello se privará de la consulta pública de los originales o, cuanto menos, de reproducciones o fotocopias de los mismos en formato normal.

6.- Por el Sr. Alcalde, se dictarán cuantas normas sean precisas para el ejercicio del derecho a la información de los ciudadanos, y en especial las relativas a la guarda y custodia de la documentación urbanística municipal.

#### ARTICULO 2.6.3.- CONSULTAS PARTICULARES.

1.- Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en un plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación o sector.

2.- Los particulares deberán solicitar esta información por escrito utilizando los formularios que puedan elaborarse al efecto y presentándola en el Registro General del Ayuntamiento.

3.- La solicitud deberá identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de la situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran (art. 165.2 R.P.)

4.- El Ayuntamiento podrá contestar la consulta así dirigida remitiendo fotocopia de las determinaciones gráficas y escritas del Plan General que configuran el régimen urbanístico de la finca de que se trate. Toda información urbanística escrita devengará tasas según Ordenanza y conforme a lo previsto en el artículo 58 de la Ley de Haciendas Locales.

#### ARTICULO 2.6.4.- LIBRO REGISTRO DE PLANEAMIENTO.

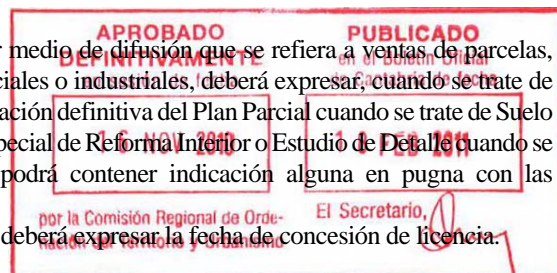
1.- En el Ayuntamiento se llevará un registro, debidamente autenticado, en el que se incorporarán todos los acuerdos de aprobación definitiva del Plan General, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Normas Complementarias del Planeamiento, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, Proyectos de Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Compensación así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos.

2.- También se incorporarán las resoluciones administrativas y sentencias que afectaran a dichos instrumentos urbanísticos.

#### ARTICULO 2.6.5.- PUBLICIDAD COMERCIAL DEL PLANEAMIENTO.

1.- La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales, deberá expresar, cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial cuando se trate de Suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable y del Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle cuando se trate de suelo urbano sujeto a ese desarrollo y no podrá contener indicación alguna en pugna con las especificaciones aprobadas.

2.- En el caso de edificios de nueva planta, se deberá expresar la fecha de concesión de licencia.



#### ARTICULO 2.6.6.- EXPOSICION PUBLICA DEL PLANEAMIENTO.

1.- Todo documento de planeamiento que deba ser sometido a información pública deberá ser expuesto en unas condiciones técnicas y ambientales que permitan la fácil comprensión de sus determinaciones por persona no técnica ni perita en la materia.

2.- A este fin toda propuesta de planeamiento que se tramite incluirá una documentación gráfica complementaria de la técnica, que incluya dibujos, alzados, perspectivas, montajes fotográficos y cuantas más sean necesarios a los efectos antes señalados. Esta documentación representará con especial cuidado las posibles repercusiones de sus propuestas en los vecinos inmediatos y colindantes, en el medio ambiente y en los aspectos dotacionales que desarrolle.

3.- En las propuestas de planeamiento de mayor trascendencia, envergadura o significación urbana podrá exigirse a efectos de su mejor comprensión la elaboración de una maqueta de las características que se señalen.



#### ARTICULO 2.6.7.- CEDULA URBANISTICA.

1.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 168 del Reglamento de Planeamiento urbanístico se crea la cédula urbanística como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en los predios del término municipal

2.- La cédula urbanística que se expida contendrá referencias, cuando menos, a los extremos indicados por el punto 3 del art. 168 citado, así como otros que se estimen de interés para más fácil comprensión de los objetivos y criterios urbanísticos para cada uso.

3.- Podrá exigirse la cédula urbanística en los casos siguientes:

- a) Para la parcelación y obras de nueva edificación y demolición en los predios situados en ámbitos para los que se haya acordado iniciar una modificación del planeamiento vigente a menos que se adopte acuerdo de suspensión preventiva de licencias que amparen la misma clase de actuaciones.
- b) Cuando se pretenda hacer uso de altura o retranqueo optativos en los casos admitidos por el PGOU
- c) En los casos de modificación de usos dotacionales o comunitario.
- d) Para las actuaciones que persigan modificar la actual situación de las áreas especiales.
- e) Las obras de vaciado total interior en edificios catalogados.
- f) Demoliciones en las zonas de carácter histórico, conjuntos arquitectónicos, conjuntos urbanísticos y remodelación histórica.
- g) En cuantos otros pudiera decidirse por acuerdo municipal.

4.- La obtención de cédula urbanística podrá ser exigida por el Ayuntamiento para solicitar licencia de parcelación, nueva edificación, demolición, cambio de uso en los supuestos señalados, así como para la presentación de planeamiento de iniciativa particular que desarrolle el PGOU en esas mismas zonas.

5.- La solicitud de cédula urbanística identificará perfectamente los límites de la parcela, expresando con precisión los proyectos de actuación que sobre la misma pretenda en cada caso, cuando lo que se pretenda sea comprobar la adecuación de un proyecto a la normativa urbanística.

6.- La cédula urbanística tendrá validez durante seis meses desde la fecha de su confección, debiéndose notificar a su solicitante cualquier cambio de planeamiento que acaezca durante el plazo de vigencia y afecte a las determinaciones sobre las que informe la cédula. Los errores y omisiones en la información aportada en la cédula no vincularán al Ayuntamiento en la toma de acuerdos si bien determinarán en su caso responsabilidad administrativa.

7.- De acuerdo y en desarrollo de los supuestos básicos expuestos en los puntos precedentes, el Ayuntamiento, mediante ordenanza específica, podrá definir los criterios para la obtención de la cédula urbanística y la obligatoriedad de su presentación en los trámites de solicitud de licencia u otros actos urbanísticos sometidos a aprobación municipal.

#### ARTICULO 2.6.8.- ACCION PÚBLICA.

1.- Será pública la acción para exigir ante los Organos Administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativo la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

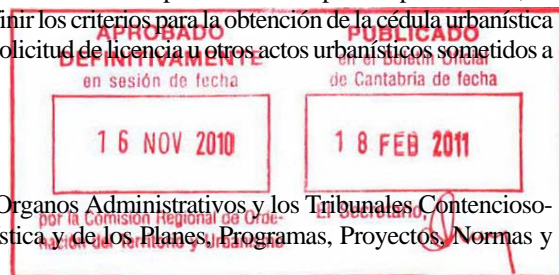
2.- Si esta acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y dentro de los plazos para la restauración de la legalidad urbanística previstos.

3.- Podrá ejercer esta acción pública, tanto mediante la presentación de alegaciones y sugerencias en los períodos de información pública, como interponiendo los preceptivos recursos administrativos o contenciosos, cualquier ciudadano vecino o no de Medio Cudeyo sin necesidad de argumentar interés personal directo en la cuestión suscitada.

4.- A fin de fomentar y facilitar la intervención pública en la elaboración y control del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento procurará la mayor divulgación posible, mediante documentación adecuada, de los procedimientos de participación pública y de disciplina urbanística.

5.- Todo participante en períodos de información pública deberá ser notificado personalmente de los posteriores actos de tramitación que puedan permitir nueva participación en el proceso.

6.- Durante los períodos de información pública deberán hacerse citaciones personales en los casos siguientes:





- a) En la tramitación de Planes Parciales a los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo (art. 139.2. R.P.), a los residentes habituales en el mismo y a cuantas personas puedan estar afectadas en las colindancias del ámbito.
- b) En la tramitación de Estudios de Detalle a los propietarios y demás interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del mismo (art. 140.3 R.P.), entendiéndose por tales los residentes y actividades productivas existentes. Así mismo se comunicará a los afectados por la ejecución del mismo en sus colindancias, principalmente aquellas que pudieran ver disminuidas las condiciones de soleamiento o ambientales, en general, de sus actuales viviendas.

7.- A fin de lograr una eficiente comunicación a los interesados, en la documentación de los Planes Parciales y Estudios de Detalle, se incluirán los datos de los afectados citados en el punto anterior.

## **CAPITULO 7.- OBRAS, LICENCIAS Y PROYECTOS.**

### **SECCION PRIMERA. OBRAS E INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y LA URBANIZACION.**

#### **ARTICULO 2.7.1.1.- TIPOS DE OBRAS.**

Con carácter general, se distinguen:

- Obras e intervenciones en los edificios.
- Obras de urbanización.

A efectos de tramitación y/o de regulación de su posibilidad de realización las obras en los edificios se diferencian en función de:

- Nivel: grado de complejidad y/o necesidad de supervisión técnica.
- Naturaleza: elementos, y extensión de las obras.
- Objeto: intención arquitectónica o urbanística que se persigue.

#### 1.- Niveles de obras.

En función de su intensidad relativa, y a efectos de tramitación de licencias y control urbanístico, se consideran los siguientes niveles de obras:


- A) Menores: no incluyen y no afectan a los elementos estructurales, ni añaden ni alteran la disposición o características de huecos en fachadas interiores o exteriores y, en general, no suponen riesgo para la edificación o el espacio público.
- B) Tuteladas: afectan a la seguridad en la vía pública y/o elementos estructurales aislados.
- C) Mayores: todas las que afectan a elementos estructurales o que, no teniendo el carácter de obra menor o tutelada, figuran enumerados en la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística u Ordenanza aplicable.

A efectos del régimen de silencio administrativo las obras tuteladas se consideran obras mayores.

#### 2.- Naturaleza de las obras.

En función de su naturaleza se consideran los siguientes tipos de obras:

- A) Restauración: restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, comprendiendo incluso obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento.
- B) Conservación: mantenimiento del edificio, o partes del mismo, en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución.
- C) Consolidación: afianzamiento, refuerzo o eventual sustitución parcial 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.
- D) Acondicionamiento: mejora o adecuación al uso a que se vayan a destinar, de los espacios o instalaciones de la edificación mediante la introducción, sustitución o modernización de servicios, instalaciones, o elementos constructivos, o mediante la redistribución de espacios interiores, pero sin afectar la posición preexistente de: fachadas interiores o exteriores; patios, o espacios y elementos comunes de acceso y circulación vertical y estructura y cubierta del inmueble.

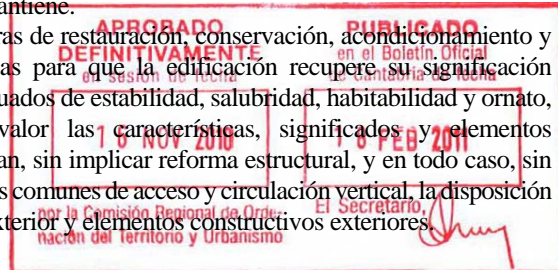
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESION DE REGUNO 16 NOV 2010  
PUBLICADO en el Boletín Oficial de la Provincia de León 16 FEB 2011  
El Secretario, 

- E) Reforma estructural: sustitución parcial o total de los elementos portantes de un edificio con variación de su diseño estructural.
- F) Obras exteriores: afectan localmente y de forma limitada, la configuración o aspecto exterior del edificio o local, sin alterar su volumetría ni morfología general.
- G) Obras de ampliación: aumento de la superficie edificada existente y/o del sólido capaz, bien por incremento en altura, bien por nueva ocupación de parcela, bien por ejecución de entreplantas y/o aprovechamiento bajo cubierta permitido.
- H) Obras de demolición: desaparición total o parcial de edificación existente.
- I) Obras de nueva planta: nueva construcción total o parcial de edificios sobre suelo vacante o mediante sustitución de edificación existente.

### 3.- Objeto de las obras.

En función de su objeto se consideran los siguientes tipos de obras:

- A) Ordinarias: desarrollan las facultades urbanísticas sin más referencia que las normas aplicables.
- B) Sustitución: obras que, tras la demolición o desaparición de edificación preexistente, utiliza sus parámetros de altura, forma de ocupación, número de plantas y volumetría como referente para sus condiciones de edificación.
- C) Reconstrucción: obras que, tras la demolición o desaparición de la edificación preexistente, reproduce fielmente las condiciones morfológicas exteriores e interiores de los espacios comunes y/o públicos de la misma.
- D) Reparación: el conjunto de obras de restauración, conservación y/o consolidación necesarias para restituir las condiciones de funcionalidad, estabilidad, higiene u ornato que hubieran sido dañadas por falta de mantenimiento o por otras causas.
- E) Reestructuración: conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y reforma estructural que se realizan en un edificio para adecuar su contenido a nuevos usos y/o exigencias de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, pudiendo afectar a la estructura del edificio, a sus elementos comunes de acceso y circulación vertical, a la disposición de patios, pueden llegar a la total demolición interior pero en ningún caso variar la morfología exterior y los elementos constructivos exteriores. Podrán incrementar la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas, siempre que se cumplan las condiciones generales de edificabilidad, uso y edificación y haya una correcta adecuación de alturas de forjado y tabicación con los huecos correspondientes a la envolvente exterior que se mantiene.
- F) Rehabilitación: conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y consolidación que sean precisas para que la edificación recupere su significación arquitectónica con niveles adecuados de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, respetando y poniendo en valor las características, significados y elementos arquitectónicos que la configuran, sin implicar reforma estructural, y en todo caso, sin variar la estructura, los elementos comunes de acceso y circulación vertical, la disposición de los patios, y la morfología exterior y elementos constructivos exteriores.



### ARTICULO 2.7.1.2.- OBRAS MENORES.

Tendrán consideración de obras menores las que no incluyan y no afecten a los elementos estructurales de la edificación, ni añadan ni alteren la disposición o características de huecos en fachadas interiores o exteriores y, en general, no suponen riesgo para la edificación o el espacio público. Un conjunto de obras menores conserva el carácter de obra menor.

A título indicativo tendrán la consideración de obras menores:

- Reparaciones de solados, acabados de pared o techo interiores.
- Reparación, sustitución o modificación interior individualizada de instalaciones de fontanería, saneamiento o electricidad.
- Reparación de canalones y bajantes.
- Cerramientos de solares y terrenos.
- Vallado de obras.

- Cualquier obra de pequeña entidad que no precise la instalación de elementos de andamiaje exterior u otro tipo de instalación de obra especial.

#### ARTICULO 2.7.1.3.- OBRAS TUTELADAS.

Tendrán la consideración de obras tuteladas aquellas que tengan por objeto la modificación del aspecto exterior de edificaciones existentes por tratamiento superficial de los paramentos visibles desde la vía pública, tales como: pintura, revocos, aplacados o chapados, las sustituciones de carpinterías exteriores y, en general, las que requieran colocación de andamios en el exterior.

A título indicativo tendrán la consideración de obras tuteladas:

- Refuerzo o sustitución de elementos estructurales aislados, con misión portante local y que no afecten a la estabilidad general de la edificación, como cargaderos o viguetas aisladas.
- Reparación de repisas de balcón o elementos aislados de fachada.
- Demolición en caso de ruina inminente.
- Instalación de grúas-torre.
- Construcción de piscinas para uso privado de lámina de agua no superior a 40 m2.

#### ARTICULO 2.7.1.4.- OBRAS MAYORES.

Tendrán la consideración de obras mayores todas las que afectan a elementos estructurales o que, no teniendo el carácter de obra menor o tutelada, figuran enumerados en la Ley del Suelo, Reglamento de Disciplina Urbanística u Ordenanza o legislación aplicable.

A título indicativo tendrán la consideración de obras mayores:

- Obras de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios o instalaciones de todas clases existentes.
- Las que supongan aumento de volumen y/o superficie de edificaciones existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de edificios e instalaciones de todas clases existentes, salvo que dicha modificación se produzca por tratamiento superficial de los parámetros.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Los movimientos de tierras y extracción de áridos.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- Las obras de urbanización total o parcial, tanto interiores como exteriores, que no formen parte de proyectos de urbanización sometidos a aprobación específica.



### SECCION SEGUNDA. LICENCIAS

#### ARTICULO 2.7.2.5.- DISPOSICIONES GENERALES.

1.- Es objeto de esta Sección la definición de los actos sujetos a licencia urbanística y su clasificación, así como la regulación de la documentación precisa para su obtención, su tramitación y el establecimiento de plazos relativos a las mismas.

2.- La aplicación de estas normas se realizará sin perjuicio de lo establecido en la legislación aplicable.

#### ARTICULO 2.7.2.6.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1.- Estarán sujetos a licencia con carácter general los actos que tengan por objeto alguno de los supuestos contemplados en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.- En particular estarán sujetos a licencia los actos siguientes:

- a) Las obras de urbanización total o parcial, tanto interiores como exteriores a la parcela.
- b) Los cerramientos de solares o terrenos.
- c) La extracción de áridos.
- d) Establecimiento de jardinería en zonas de uso público. En zonas de uso privado, siempre que se superen los 700 m2 de zona ajardinada.
- e) La instalación de grúas-torre y la instalación de andamios que den a lugar con tránsito público o superen los 2 metros de altura.
- f) Las obras de conservación, reparación, mejora o adecuación de las edificaciones, complementos e instalaciones de cualquier tipo, provisionales o no.
- g) Cualquier actividad que afecte a las condiciones naturales del suelo o del subsuelo.
- h) Las definidas como Obras Menores, Obras Tuteladas y Obras Mayores.

3.- Los actos señalados estarán sujetos a licencia previa aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización de otra Administración u otra autorización municipal.

4.- No estarán sujetos a licencia previa los actos siguientes:

- a) Obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares o techos, ni en la distribución interior del edificio, y que no sean de las señaladas en este artículo como sujetas a licencia.
- b) Trabajos de limpieza, desbroce o jardinería en el interior de un solar, siempre que no suponga la destrucción de jardines existentes, movimientos de tierras o remodelación de un jardín privado mayor de 700 m2.
- c) Empapelado, pintura o decoración de interiores que no suponga obras.
- d) Entre las obras de construcción de elementos auxiliares o consideradas como obras auxiliares en el capítulo 24 de estas normas, las siguientes :
  - las no permanentes.
  - casetas para perros de superficie en planta inferior a 2 m2.
  - barbacoas, pérgolas, jardineras, etc.
- e) Obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de orden municipal y bajo la dirección de los Servicios Técnicos Municipales.
- f) Obras de urbanización parcial que estuvieran incluidas en un proyecto de urbanización.

#### ARTICULO 2.7.2.7.- ACTOS PROMOVIDOS POR ADMINISTRACIONES PUBLICAS.

1.- Los actos definidos en el artículo anterior de estas Ordenanzas promovidos por Organos del Estado, Comunidad Autónoma o Entidades de Derecho Público, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

2.- En caso de urgencia o excepcional interés, se atenderá a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en los artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### ARTICULO 2.7.2.8.- RESPONSABILIDAD.

1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2.- El otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo y ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

#### ARTICULO 2.7.2.9.- CONDICIONES.

1.- En el acto de otorgamiento de licencia, el Ayuntamiento podrá imponer condiciones especiales sobre aspectos no contenidos en estas normas.



En particular, para aquellas obras que, sin que fuese obligatoria la presentación de proyecto, si a criterio de los servicios técnicos municipales entrañaran especiales situaciones de riesgo, será preceptiva la presentación de una memoria técnica suscrita por técnico competente, con contenido similar a lo expresado en la sección sexta de estas normas y el correspondiente estudio básico de seguridad y salud.

2.- Las condiciones especiales impuestas, serán exigibles considerándose a todos los efectos como parte del contenido de la licencia.

3.- Las condiciones especiales se harán constar en el documento mediante el cual se formalice y notifique la licencia.

4.- Cuando se prevean destrozos en la vialidad o zonas públicas, se exigirá los avales correspondientes que garanticen el cumplimiento de las obligaciones del propietario a la conclusión de las obras según se especifica en estas normas y otras de obligado cumplimiento.

5.- Para la tramitación de licencia en suelo urbano con obligación de cesión para viario, el propietario hará constar en la solicitud su voluntad de ceder gratuitamente los terrenos destinados a vialidad. Al otorgamiento de la licencia se declarará la innecesidad de segregación de dichos terrenos, quedando supeditada, a elevar a escritura pública y registrar a favor del Ayuntamiento la cesión formal de terrenos.

#### ARTICULO 2.7.2.10.- CONTENIDO.

1.- Cuanto se dispone en las presentes Normas u Ordenanzas de todo tipo que sean de aplicación, se entenderá incluido en el acto de otorgamiento de licencia.

2.- Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las mismas y, además, el contenido implícito que es el contenido en el Planeamiento y Ordenanzas.

3.- No podrá justificarse la vulneración de las Disposiciones Legales, Planes, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

#### SECCION TERCERA. LICENCIAS DE OBRAS MENORES.

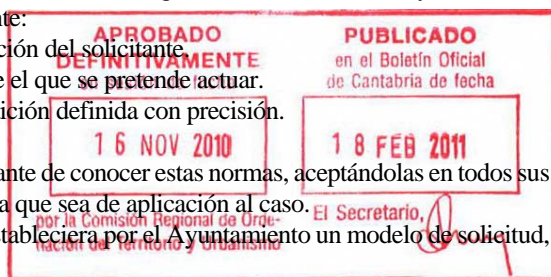
##### ARTICULO 2.7.3.11.- SOLICITUDES.

1.- Las solicitudes que se formulen sobre las materias definidas como Obras menores, deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

2.- En la solicitud deberán constar expresamente:

- Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
- Localización del inmueble sobre el que se pretende actuar.
- Actuación a que se refiera la petición definida con precisión.
- Presupuesto.
- Declaración por parte del solicitante de conocer estas normas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

3.- Si con independencia de estas normas se estableciera por el Ayuntamiento un modelo de solicitud, será exigible la presentación según dicho modelo.



##### ARTICULO 2.7.3.12.- TRAMITACION.

Se seguirán los trámites reglamentariamente establecidos.

##### ARTICULO 2.7.3.13.- PLAZOS.

El plazo para la ejecución de las obras menores será de seis (6) meses, a contar desde la fecha de notificación de la concesión de licencia, o desde la fecha en la que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto fuese anterior a la notificación.



#### ARTICULO 2.7.3.14.- PRORROGAS.

1.- Cuando, por causas no imputables al Ayuntamiento, se prevea por el solicitante de la licencia que las obras no serán ejecutadas en el plazo establecido en el artículo anterior, se podrá solicitar prórroga para la licencia ya obtenida, siempre que dicho plazo no hubiere finalizado.

- 2.- La prórroga será por un plazo igual al establecido para la ejecución de la obra.
- 3.- En la solicitud de prórroga, se adjuntará una fotocopia de la licencia de obra.
- 4.- La tramitación de la prórroga será la misma que la inicial.
- 5.- La concesión de la prórroga será facultativa.

#### ARTICULO 2.7.3.15.- CADUCIDAD.

Las licencias de obra menor se entenderán caducadas, una vez concluido el procedimiento reglamentario, cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Transcurso del plazo establecido.
- b) Denegación de la prórroga solicitada y cumplimiento del plazo señalado para la ejecución.
- c) Transcurso del plazo establecido en la prórroga concedida sin haber concluido la obra.

### **SECCION CUARTA. LICENCIAS DE OBRAS TUTELADAS**

#### ARTICULO 2.7.4.16.- SOLICITUDES.

1.- Las solicitudes que se formulen sobre las materias definidas como Obras Tuteladas, deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

2.- En la solicitud deberá constar expresamente:

- a) Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
- b) Localización del inmueble sobre el que se pretende actuar.
- c) Actuación a que se refiera la petición, definida con precisión.
- d) Presupuesto.
- e) Nombre, apellidos y dirección del Técnico o Técnicos que tendrán a su cargo la dirección de obra.
- f) Aceptación de la Dirección Técnica de la Obra, firmada por los Técnicos Directores y visada por el Colegio Profesional correspondiente.
- g) Declaración por parte del solicitante de conocer estas normas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

3.- Si con independencia de estas normas se estableciera por el Ayuntamiento un modelo de solicitud, será exigible la presentación según dicho modelo.

#### ARTICULO 2.7.4.17.- TRAMITACION.

Se seguirán los trámites reglamentariamente establecidos, iguales a los exigidos para las Obras Mayores.

#### ARTICULO 2.7.4.18.- PLAZOS.

1.- El plazo para la ejecución de las obras tuteladas será de un (1) año, a contar desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia o desde la fecha en la que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto fuese anterior a la notificación.

#### ARTICULO 2.7.4.19.- PRORROGAS.

1.- Cuando, por causas no imputables al Ayuntamiento, se prevea por el solicitante de la licencia que las obras no serán ejecutadas en el plazo establecido en el artículo anterior, se podrá solicitar prórroga para la licencia ya obtenida, siempre que dicho plazo no hubiese finalizado.



- 2.- La prórroga será por un plazo igual al establecido para la ejecución de la obra.
- 3.- En la solicitud de prórroga, se adjuntará una fotocopia de la licencia de obra.
- 4.- La tramitación de la prórroga, será la misma que se establece inicialmente.
- 5.- La concesión de la prórroga será facultativa.

#### ARTICULO 2.7.4.20.- ANDAMIOS.

1.- Todos los andamios de la construcción que superen los 2 metros de altura o den a lugar con tránsito público deberán instalarse bajo dirección facultativa 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.

3.- En el caso de ocupación de viales o zonas públicas, la licencia será específica, debiendo el solicitante concretar la duración prevista de la ocupación.

#### ARTICULO 2.7.4.21.- GRUAS-TORRE.

1.- Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

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

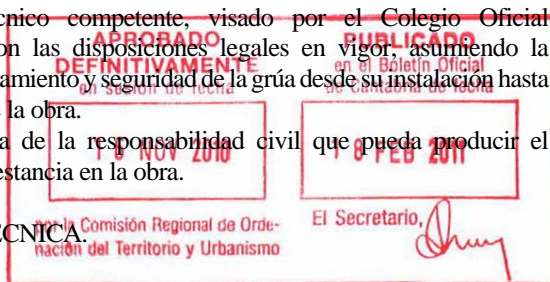
#### ARTICULO 2.7.4.22.- CESE DE LA DIRECCION TECNICA.

1.- El propietario, promotor y/o constructor, deberán paralizar las obras inmediatamente después de conocer la renuncia, cese o incapacidad de la Dirección Técnica de las mismas. Sólo se admitirá la ejecución de las operaciones imprescindibles para garantizar la seguridad de la obra.

2.- Los Técnicos Directores de Obra y el promotor, deberán comunicar al Ayuntamiento la renuncia, cese o incapacidad de dicha dirección, cuando ésta se produzca, en el plazo de tres días desde el momento en que conocieran la situación a que se refiere este artículo.

3.- La paralización quedará automáticamente levantada cuando sea comunicada la nueva Dirección Técnica de las Obras, con el Vº Bº de los Servicios Técnicos Municipales, que podrá requerirse en el mismo momento de la presentación de la aceptación de la nueva Dirección Técnica de las Obras.

4.- La paralización de las obras por renuncia, cese o incapacidad de la Dirección Técnica, no supondrá la paralización del cómputo de plazos establecido para el comienzo y ejecución de las obras.



## **SECCION QUINTA. LICENCIAS DE OBRAS MAYORES**

### **ARTICULO 2.7.5.23.- SOLICITUDES.**

1.- Las solicitudes que se formulen sobre las materias definidas como Obra Mayor, deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

2.- En la solicitud deberá constar expresamente:

- a) Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
- b) Localización del inmueble sobre el que se pretende actuar.
- c) Actuación a que se refiera la petición, definida con precisión.
- d) Presupuesto.
- e) Nombre, apellidos y dirección del Técnico o Técnicos autores del proyecto.
- f) Nombre, apellidos y dirección del Técnico o Técnicos que tengan a su cargo la dirección de obra.
- g) Aceptación de la Dirección Técnica de la obra, firmada por los Técnicos Directores y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- h) Declaración por parte del solicitante de conocer estas normas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

3.- Si con independencia de estas Normas se estableciera por el Ayuntamiento un modelo de solicitud, será exigible la presentación según dicho modelo.

4.- Toda solicitud de obra mayor, deberá acompañarse del correspondiente Proyecto Técnico, con los requisitos generales señalados y los particulares de los artículos siguientes.

### **ARTICULO 2.7.5.24.- TRAMITACION.**

S e seguirán los trámites reglamentarios establecidos.

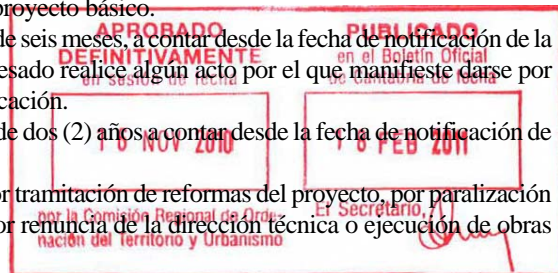
### **ARTICULO 2.7.5.25.- PLAZOS.**

1.- Las determinaciones de este artículo se refieren a licencias de obra mayor, obtenidas mediante la presentación de solicitud acompañada de proyecto de ejecución y se establecen sin perjuicio de lo establecido para licencias obtenidas mediante solicitud acompañada de proyecto básico.

2.- El plazo para la iniciación de las obras será de seis meses, a contar desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia o desde la fecha en que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto sea anterior a la notificación.

3.- El plazo para la ejecución de las obras será de dos (2) años a contar desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia.

4.- El cómputo de plazos no se interrumpirá por tramitación de reformas del proyecto, por paralización voluntaria de la obra, o por paralizaciones motivadas por renuncia de la dirección técnica o ejecución de obras distintas a las autorizadas.



### **ARTICULO 2.7.5.26.- COMUNICACIÓN DEL COMIENZO DE OBRA.**

1.- Una vez iniciadas las obras, el solicitante de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento dicha iniciación, en el plazo improrrogable de quince días.

2.- La comunicación se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, suscrita por el titular de la licencia, y se hará referencia expresa al número de expediente y al constructor o empresa constructora encargada de la ejecución de obra.

3.- Acompañará a la comunicación documento suscrito por el constructor de la obra o titular de la empresa constructora, en el que se reconocerá tener a su cargo la obra indicada.

4.- Junto con la comunicación, se presentará certificado de la Dirección Técnica, acreditativo del comienzo de la obra, así como de la fecha de iniciación, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

5.- La falta de comunicación del comienzo de obra, su comunicación incompleta o defectuosa, o la falta o defecto de algunos de los documentos descritos en este artículo, será motivo de paralización de la obra, hasta que se subsane el defecto correspondiente, sin que por ello se interrumpan los cómputos de plazos para el inicio o terminación de la obra.

#### ARTICULO 2.7.5.27.- PRORROGA PARA LA INICIACION DE LAS OBRAS.

1.- Cuando por causas no imputables al Ayuntamiento, se prevea por el solicitante de la licencia que las obras no podrán iniciarse en el plazo establecido, se podrá solicitar prórroga, siempre que dicho plazo no hubiera concluido.

2.- En la solicitud de prórroga, se harán constar todas las determinaciones establecidas en la solicitud inicial, así como el número de expediente correspondiente.

3.- La tramitación de la prórroga, será la establecida para la obtención inicial de licencia.

4.- Serán motivos de denegación de la prórroga solicitada, la suspensión de licencias en el área correspondiente a la obra y/o el cambio de cualquier circunstancia urbanística que incida sobre el proyecto y/o el acuerdo de redacción o revisión del planeamiento aplicable.

5.- La denegación de la prórroga, no supondrá derecho a indemnización.

6.- La concesión de la prórroga será en todo caso, por un periodo de seis meses, a contar desde la fecha de conclusión del plazo inicial para el comienzo de la obra.

7.- La solicitud, tramitación y concesión de la prórroga, no implicará modificación del plazo inicial establecido para la conclusión de las obras.

8.- El comienzo de obra con prórroga concedida, deberá notificarse en el plazo y forma establecida.

#### ARTICULO 2.7.5.28.- PRORROGA PARA LA FINALIZACION DE LAS OBRAS.

1.- Cuando por causas no imputables al Ayuntamiento, se prevea por el solicitante de la licencia que las obras no podrán concluirse en el plazo establecido, se podrá solicitar prórroga, siempre que dicho plazo no hubiera concluido.

2.- Con la solicitud de prórroga, se adjuntará fotocopia de la licencia.

3.- La tramitación de la prórroga, será la establecida para la obtención de licencia.

4.- Serán motivos de denegación de la prórroga solicitada la suspensión de licencias en el área correspondiente a la obra, el cambio de cualquier circunstancia urbanística que incida sobre el proyecto y el acuerdo de redacción o revisión del planeamiento aplicable.

5.- La denegación de prórroga no supondrá derecho a indemnización.

6.- La concesión de prórroga será, en todo caso, por un periodo de un año, a contar desde el plazo inicial para la conclusión de la obra.

#### ARTICULO 2.7.5.29.- CADUCIDAD.

1.- Las licencias de obra mayor se entenderán caducadas, una vez concluido el procedimiento reglamentario, cuando se den algunas de las circunstancias siguientes:

- Transcurso del plazo establecido para el inicio de las obras sin haber comenzado las mismas, o sin haberlo notificado en plazo y forma.
- Denegación de la prórroga solicitada para el comienzo de las obras y cumplimiento del plazo establecido sin comenzar las obras o sin notificar en plazo y forma dicho comienzo.
- Transcurso del plazo establecido en la prórroga solicitada para la iniciación de las obras sin comenzar las mismas o sin notificar en plazo y forma de dicho comienzo.
- Transcurso del plazo establecido para la ejecución de las obras sin haberse concluido las mismas o sin haber notificado dicha conclusión en plazo y forma.
- Denegación de la prórroga solicitada para la conclusión de las obras y cumplimiento del plazo establecido sin haberse concluido las mismas o sin haber notificado su conclusión en plazo y forma.
- Transcurso del plazo establecido en la prórroga solicitada y concedida para la finalización de las mismas, sin haberse concluido o sin haber notificado en plazo y forma



#### ARTICULO 2.7.5.30.- REGIMEN TRANSITORIO.

1.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 119.3 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico las licencias concedidas con arreglo a las NN. SS. de 1.983 se registrarán conforme a la citada normativa.

2.- En caso de declaración de caducidad de la licencia el régimen urbanístico aplicable será el del presente Plan General.

#### SECCION SEXTA. PROYECTOS

#### ARTICULO 2.7.6.31.- DISPOSICIONES COMUNES PARA TODO TIPO DE PROYECTOS.

1.- Todos y cada uno de los documentos del proyecto, deberán estar firmados por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

2.- El solicitante o su mandatario, firmará la conformidad en todos y cada uno de los documentos del proyecto.

3.- Todas las firmas dispondrán del correspondiente pie de firma.

4.- Se entregarán el número de ejemplares reglamentariamente exigibles para su tramitación.

5.- Solamente los proyectos de urbanización, podrán comprender fases de ejecución diferenciadas, debiendo, en los restantes casos, tramitar un proyecto por fase.

6.- Tanto en los Proyectos de Urbanización como de Ejecución se incluirá el Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

#### ARTICULO 2.7.6.32.- PROYECTOS DE DERRIBO.

En su documentación se contemplarán, como mínimo, los aspectos siguientes:

En la Memoria:

- Situación con referencia expresa a calle, número y planta.
- Descripción del edificio a demoler en aspectos de diseño y constructivos.
- Cubicación de la edificación basada en cotas de la documentación gráfica.

En la documentación gráfica:

- Situación a escala 1:2.000, grafiando la planta del edificio, o parte del mismo, objeto de la demolición.
- Plantas, alzados y secciones acotados del edificio a demoler, incluso cubierta. Escala 1:50.
- Detalles de interés a escala 1:20, 1:10 o 1:1.
- Fotografía, tamaño mínimo 13 por 18 centímetros, de cada uno de los alzados de la edificación a demoler.
- Fotografía, tamaño mínimo 13 por 18 centímetros, de cada uno de los alzados del edificio a demoler y su entorno.

En el Presupuesto:

- Precio unitario por metro cúbico de edificación.
- Valoración de la demolición.



#### ARTICULO 2.7.6.33.- PROYECTOS DE OBRAS DE INSTALACION, REFORMA, ADECUACION Y DECORACION TOTAL O PARCIAL DE EDIFICIOS Y LOCALES COMERCIALES.

El proyecto definirá con precisión la obra a ejecutar y, dentro de su documentación contemplará obligatoriamente los aspectos siguientes:

En la Memoria.

- Situación de la obra, con referencia expresa a calle, número y planta.
- Descripción del edificio o local en su estado actual, con referencia a la estructura portante del mismo.
- Referencia expresa a la adecuación de la estructura existente para soportar las cargas y sobrecargas que se prevean, y descripción de refuerzos, en su caso.



- d) Medición de superficies de plantas de la reforma prevista, basada en cotas de la documentación gráfica.
- e) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa aplicable contra incendios.
- f) Referencia expresa al sistema de ventilación a emplear para habitáculos sin luces directas.
- g) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa en materia de Seguridad y Salud.
- h) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa en materia de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
- i) Referencia expresa al cumplimiento de cualquier legislación, reglamento, ordenanza o normativa aplicable, en especial al Código Técnico de la Edificación.

En la documentación gráfica:

- a) Situación a escala 1:2.000, grafiando la planta del edificio o local objeto de la obra.
- b) Plantas, alzados y secciones acotados de estado actual con referencia expresa a las superficies de cada planta. Escala 1:50.
- c) Plantas, alzados y secciones acotados de la obra prevista. Escala 1:50.

#### ARTICULO 2.7.6.34.- PROYECTOS BASICOS PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Sólo se admitirán proyectos básicos como documentación de solicitud de licencia y, exclusivamente, para obras de nueva planta.

En su documentación se contemplarán, como mínimo, los siguientes aspectos:

En la Memoria:

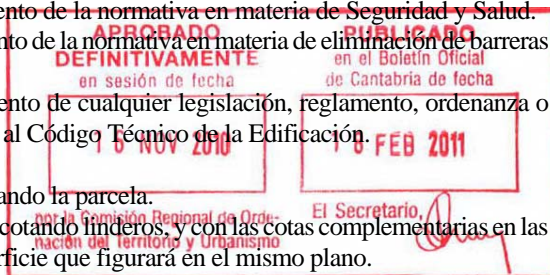
- a) Referencia expresa al carácter básico del proyecto.
- b) Situación de la parcela, con referencia expresa a calle y número.
- c) Descripción de la parcela, con expresión de su superficie, basada en cotas de la documentación gráfica.
- d) Terrenos objeto de cesión, en su caso, con expresión de sus superficies, basadas en cotas de la documentación gráfica.
- e) Zona urbanística en la que se sitúa la parcela.
- f) Referencia particularizada al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas exigibles, con especificación de máximos y mínimos admisibles y los determinados en proyecto, basando todas las mediciones en cotas de la documentación gráfica.
- g) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa aplicable contra incendios.
- h) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa en materia de Seguridad y Salud.
- i) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa en materia de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
- j) Referencia expresa al cumplimiento de cualquier legislación, reglamento, ordenanza o normativa aplicable, en especial al Código Técnico de la Edificación.

En la documentación gráfica:

- a) Situación a escala 1:2.000, grafiando la parcela.
- b) Parcela a escala 1:2.00 ó 1:100, acotando linderos, y con las cotas complementarias en las que se base la medición de superficie que figurará en el mismo plano.
- c) Emplazamiento de la edificación en la parcela, acotando las distancias, en su caso, a los colindantes y vías del entorno. Escala 1:200 ó 1:100.
- d) Cesiones obligatorias grafiadas en el plano de parcela, acotadas con expresión de sus superficies. Escala mínima 1:200 ó 1:100.
- e) Plantas, alzados y secciones a escala 1:50, con las cotas necesarias para definir los parámetros urbanísticos y de habitabilidad que sean de aplicación.
- f) En todos y cada uno de los planos que compongan la documentación gráfica figurará rotulada la característica de proyecto básico.

En el Presupuesto:

- a) Cantidad total del importe de las obras.
- b) Precio por metro cuadrado.



#### ARTICULO 2.7.6.35.- PROYECTOS DE EJECUCION PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA.

- 1.- Los proyectos de ejecución tendrán por objeto alguna de las finalidades siguientes:
  - a) Definir en sus aspectos urbanísticos y constructivos la obra a realizar objeto de la petición de la licencia correspondiente.
  - b) Definir en sus aspectos urbanísticos y constructivos, la obra a realizar con licencia ya concedida mediante proyecto básico.
- 2.- En cualquier caso, este proyecto se considerará como documentación unitaria, no siendo admisible la configuración del mismo en base a complementar el proyecto básico entregado con anterioridad.
- 3.- No se podrán modificar a través del proyecto de ejecución, las determinaciones contenidas en el proyecto básico.
- 4.- Los proyectos de ejecución, contendrán la documentación mínima exigida para los proyectos básicos, y también incluirán la siguiente:
  - En la memoria:
    - a) Cuadro de superficies útiles y construidas.
    - b) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa aplicable contra incendios.
    - c) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa en materia de Seguridad y Salud.
    - d) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa en materia de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
    - e) Referencia expresa al cumplimiento de cualquier legislación, reglamento, ordenanza o normativa aplicable, en especial al Código Técnico de la Edificación.
  - En la documentación gráfica:
    - a) Conexiones a las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, con expresión de los diámetros y características de las redes existentes y conexiones que se proyectan, profundidad de las mismas y perfiles acotados.
    - b) Plantas, alzados y secciones de la edificación con las cotas necesarias para la determinación de los parámetros urbanísticos de aplicación. Escala 1:50.
  - En el presupuesto:
    - a) Mediciones con desglose de partidas, y su correspondiente precio unitario, agrupados por capítulos.
    - b) Importe estimado de obra resultado de la suma de importe por capítulos, con expresión del precio unitario por metro cuadrado para cada planta de uso o coste diferente.

#### ARTICULO 2.7.6.36.- REFORMAS DE PROYECTOS.

Las alteraciones de las obras previstas en los proyectos, deberá obtener la licencia correspondiente antes de ejecutarse, para lo cual deberán definirse, en su totalidad, en el proyecto reformado correspondiente.

#### ARTICULO 2.7.6.37.- OBRAS DE URBANIZACION COMPLEMENTARIAS A LAS DE EDIFICACION.

1.- Será necesario incluir en los Proyectos de edificación las obras de urbanización previstas, distinguiendo en la documentación las que tengan carácter privado y las que completen o ejecuten obras de urbanización que vayan a ser entregadas al dominio y uso público.

2º En la descripción de las obras de urbanización, los proyectos deberán contener la información necesaria de los servicios públicos existentes a los que conecte o afecte y, en particular, los estados de las redes, cotas, diámetros y perfiles.

#### ARTICULO 2.7.6.38- PARTICULARIDADES DE LA LICENCIA OBTENIDA MEDIANTE PROYECTO BASICO.

1.- Cuando la licencia se concediese en virtud de solicitud acompañada de proyecto básico, serán de aplicación las determinaciones contenidas en estas normas, con las particularidades que se definen en este artículo.



2.- Se presentará el proyecto de ejecución correspondiente en el plazo improrrogable de tres meses, a contar desde la fecha de notificación de la licencia, acompañado de instancia que contendrá todas las determinaciones especificadas en la instancia inicial y también en el número de expediente correspondiente.

3.- El proyecto de ejecución, será cotejado por los Servicios Técnicos Municipales y si dichos Servicios no manifestasen en su informe objeción alguna, se procederá a comunicar el comienzo de las obras. En otro caso, se concederá una nueva licencia al proyecto de ejecución.

4.- La autorización a que se refiere el apartado 3 de este artículo, se notificará al interesado. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin obtener dicha autorización.

5.- El plazo para la iniciación de las obras será de 6 meses a contar desde la notificación de la autorización señalada en este artículo.

6.- El plazo para la finalización de las obras será de 2 años a contar desde el vencimiento del plazo para la iniciación de las obras, según el punto anterior, salvo justificación de mayor plazo.

#### ARTICULO 2.7.6.39.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

1.- Cuando de acuerdo con lo establecido en artículos precedentes, se solicitase documentación complementaria del proyecto, ésta se presentará de acuerdo con las especificaciones que se regulan en este artículo.

2.- La documentación complementaria irá acompañada de instancia, de acuerdo con lo establecido con carácter general y hará referencia también al número de expediente.

3.- Formará parte de la documentación complementaria una memoria firmada por el Técnico Redactor o, en su caso, Director de Obra, explicativa del contenido de la aclaración.

4.- En el caso de que se requiera documentación gráfica, en ella se señalará el plano del proyecto a que afecte, igualmente firmada por el Técnico autor del proyecto o, en su caso, Director de obra.

5.- Toda la documentación estará visada por el Colegio profesional correspondiente.

#### ARTICULO 2.7.6.40.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES.

Si del análisis, por parte de los Servicios Técnicos Municipales, de la solicitud, proyecto y, en su caso, documentación complementaria solicitada, se detectarán deficiencias subsanables en la misma, se notificará esta circunstancia al interesado, para que en el plazo improrrogable de 15 días, contados desde la fecha de notificación, proceda a su subsanación.

#### ARTICULO 2.7.6.41.- INFORMACION EN EL LUGAR DE LA OBRA

1.- En toda obra, deberá tenerse a disposición de la inspección municipal:

- Documento acreditativo de la concesión de la licencia o su fotocopia.
- Un ejemplar del proyecto que sirvió de base para la obtención de la licencia, firmado por el Técnico Director y visado por el Colegio Profesional correspondiente y los reformados con licencia correspondiente, si los hubiere.

2.- La falta de cumplimiento de cualquiera de los requisitos señalados en este artículo supondrá la paralización de la obra, sin que por ello se interrumpa el cómputo de los plazos fijados para su ejecución.



#### ARTICULO 2.7.6.42.- CESE DE LA DIRECCION TECNICA.

1.- El propietario, promotor y/o constructor, deberán paralizar las obras inmediatamente después de conocida la renuncia, cese o incapacidad de la Dirección Técnica de las mismas. Sólo se admitirá la ejecución de las operaciones imprescindibles para garantizar la seguridad de la obra.

2.- Los Técnicos Directores de Obra y el promotor, deberán comunicar al Ayuntamiento la renuncia, cese o incapacidad de dicha dirección, cuando ésta se produzca, en el plazo de tres días desde el momento en que conocieran la situación a que se refiere este artículo.

3.- La paralización quedará automáticamente levantada cuando sea comunicada la nueva Dirección Técnica de las Obras, con el Vº Bº de los Servicios Técnicos Municipales, que podrá requerirse en el mismo momento de la presentación de la aceptación de la nueva Dirección Técnica de las Obras.

4.- La paralización de las obras por renuncia, cese o incapacidad de la Dirección Técnica, no supondrá la paralización del cómputo de plazos establecidos para el comienzo y ejecución de las obras.

#### ARTICULO 2.7.6.43.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL CONCLUIRSE LAS OBRAS.

1.- Antes de notificar al Ayuntamiento la conclusión de las obras y dentro del plazo establecido para su ejecución, el propietario deberá, a su costa:

- a) Reponer o reparar los pavimentos, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos hubiesen resultado afectados por la obra.
- b) Colocar el número de gobierno correspondiente a la finca, conforme a modelo aprobado, en su caso.

2.- Las citadas obligaciones deberán ser expuestas en el otorgamiento de la licencia.

#### ARTICULO 2.7.6.44.- FINALIZACION DE LAS OBRAS.

1.- Una vez finalizadas las obras, el solicitante de la licencia deberá comunicar tal situación al Ayuntamiento, en el plazo improrrogable de quince días.

2.- La comunicación se presentará en Registro General del Ayuntamiento, debidamente reintegrada y suscrita por el interesado o su mandatario, y en ella deberá constar expresamente:

- a) Nombre, apellidos, DNI y dirección del comunicante.
- b) Fotocopia de la licencia.

3.- La comunicación irá acompañada de certificado final de obra, suscrito por los Técnicos Directores de la misma y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

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

### **SECCION SEPTIMA. LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACION**

#### ARTICULO 2.7.7.45.- DISPOSICIONES GENERALES.

1.- Las licencias de Primera Utilización u Ocupación, ~~podrán solicitarse simultáneamente con la comunicación de finalización de obra.~~

2.- Será requisito indispensable para su concesión la finalización total de las obras a que se refiere y las de urbanización completa o fase de la misma que corresponda.

3.- Las licencias de Primera Utilización, se referirán a obras completas preferentemente, aunque será admisible su concesión por fases cuando se refieran a unidades constructiva o funcionalmente independientes, al margen del carácter unitario del proyecto de urbanización.

4.- Para la concesión de la licencia de Primera Utilización, será requisito indispensable haber cumplido las condiciones previas establecidas en estas normas y cuantas otras fueran exigibles por el planeamiento u otras Ordenanzas o legislación que sean de aplicación, así como las especiales contenidas en la licencia.

5.- La licencia de Primera Utilización será independiente de las licencias de Apertura de las instalaciones que se emplacen en el edificio.

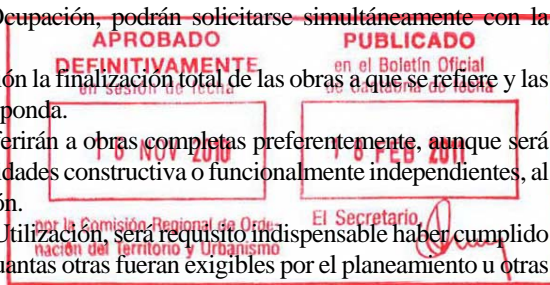
6.- Los edificios e instalaciones no podrán ser utilizados ni ocupados sin la preceptiva licencia de primera utilización u ocupación.

#### ARTICULO 2.7.7.46.- SOLICITUDES.

1.- Las solicitudes deberán esta debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario y se dirigirán al Sr. Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

2.- En la solicitud se hará constar expresamente:

- a) Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.



- b) Localización del inmueble objeto de la petición.
- c) Fotocopia de la licencia.

3.- La solicitud irá acompañada del certificado Fin de Obra correspondiente, suscrito por la Dirección Técnica de dicha obra y visado por los Colegios Profesionales correspondientes.

4.- Se adjuntará también copia simple de la escritura de declaración de obra nueva del inmueble, y la Declaración de Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, en su caso.

5.- Se adjuntará igualmente, el resto de documentación exigida por la legislación que sea de aplicación.

6.- En los casos de obra nueva, se acompañará de los planos de urbanización con expresión de la situación real final de la edificación y de los elementos de la urbanización en soporte digital (DXF).

#### ARTICULO 2.7.7.47.- TRAMITACION.

1.- Una vez recibida la solicitud y documentación señalada en el artículo anterior, los Servicios Técnicos Municipales girarán visita de inspección al inmueble, para lo cual el solicitante está obligado a facilitar la entrada en el mismo de los funcionarios municipales debidamente autorizados por el Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

2.- Si en el documentación presentada, o como consecuencia de la inspección realizada, se detectaran deficiencias subsanables, se notificará tal situación al interesado, para que proceda a su subsanación en el plazo improrrogable de quince días a contar desde la fecha de notificación correspondiente.

3.- Una vez informada la solicitud por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes y subsanadas, en su caso, las deficiencias, se someterá, por los Servicios Administrativos Municipales, a consideración del Alcalde o a la Comisión de Gobierno Municipal, a quien compete su concesión o denegación.

#### ARTICULO 2.7.7.48. - DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

1.- Los Servicios Técnicos Municipales y la Comisión de Gobierno Municipal o el Alcalde, podrán solicitar del interesado la documentación complementaria necesaria para garantizar una perfecta comprensión de lo solicitado.

2.- Cuando se solicitara documentación complementaria se presentará en la forma establecida en estas normas, según las características definidas para la solicitud inicial.

3.- El plazo para aportar dicha documentación será de quince días.

#### SECCION OCTAVA. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

#### ARTICULO 2.7.8.49. - PARCELACION URBANISTICA.

1.- 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 previstos por el Plan General.

2.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial.

3.- La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en el Ley del Suelo y sus reglamentos, y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas normas.

4.- Cualquier parcelación urbanística irá precedida de su proyecto de parcelación, normalización o reparcelación, según las normas del procedimiento que, en cada caso, le sea de aplicación.

#### ARTICULO 2.7.8.50.- SEGREGACION EN SUELO RUSTICO.

1.- Se considera segregación en suelo rústico a toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

2.- La segregación solo será válida cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la fijada como Unidad Mínima de Cultivo, actualmente establecida en 6.000 m2 para Medio Cudeyo.





3.- Para otorgar licencias de segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas será necesario obtener un informe favorable previo y vinculante de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Esta observación deberá de quedar reflejada, teniendo en cuenta con carácter general:

- La segregación de las parcelas no debe dar origen a nuevos accesos.
- El acceso de la finca matriz será el acceso para las restantes parcelas segregadas.
- En el caso de que sea necesario modificar el acceso de la finca matriz, dicha modificación se hará de forma que atienda adecuadamente a las parcelas segregadas, pero será el único para todas ellas.

#### ARTICULO 2.7.8.51.- SOLICITUDES.

1.- Las solicitudes referidas a licencia de parcelación y/o segregación, deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de Medio Cudeyo efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

2.- En la solicitud deberá constar expresamente:

- a) Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
- b) Localización de la finca o fincas objeto de la parcelación y/o segregación.
- c) Declaración por parte del solicitante de conocer estas normas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

3.- Toda solicitud de licencia de Parcelación y/o Segregación, deberá acompañarse del correspondiente proyecto con los requisitos que se señalan en el punto siguiente.

#### ARTICULO 2.7.8.52.- PROYECTO.

1.- Serán de aplicación las determinaciones generales sobre solicitudes y tramitaciones.

2.- El proyecto de parcelación contendrá, como mínimo, los aspectos siguientes:

- a) Memoria justificativa.
- b) Plano de emplazamiento de finca o fincas afectadas, referido a la clasificación del suelo que conste en el planeamiento aplicable. Escala 1:2.000.
- c) Plano parcelario catastral. Escala 1:2.000
- d) Plano topográfico y parcelario. Escala 1:2.000 ó 1:5.000.
- e) Plano de parcelación. Escala 1:2.000 ó 1:5.000

3.- El proyecto de segregación contendrá, como mínimo los aspectos siguientes:

- a) Descripción de la finca actual y sus datos catastrales.
- b) Descripción de las parcelas resultantes.
- c) Plano de emplazamiento de la finca referido a la clasificación de suelo que consta en el planeamiento aplicable. Escala 1:2.000.
- d) Plano parcelario catastral en el que se señale la finca afectada. Escala 1:2.000
- e) Plano topográfico de la finca. Escala 1:200 ó 1:500.
- f) Plano de parcelas resultantes debidamente acotado



#### ARTICULO 2.7.8.53.- PLAZOS Y CADUCIDAD.

1.- El plazo para realizar la parcelación y/o segregación será de un año, a contar desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia o desde la fecha en la que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto fuese anterior a la notificación.

2.- El plazo señalado tendrá el carácter de improrrogable.

### TITULO TERCERO. REGIMEN JURIDICO-URBANISTICO GENERAL.

#### CAPITULO 8.- DIVISION URBANISTICA DEL SUELO.

##### ARTICULO 3.8.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

El Plan General clasifica el suelo de todo el ámbito municipal, estableciendo el régimen jurídico correspondiente y define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio con respeto a las determinaciones vinculantes del Plan de Ordenación del Litoral, de los Planes Especiales que lo desarrollen o de las Leyes sectoriales, así como los criterios, orientaciones y estándares contenidos en esta Ley y en las Normas Urbanísticas Regionales que resulten aplicables.

Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo:

- Urbano.
- Rústico.
- Urbanizable.

##### ARTICULO 3.8.2.- REGIMEN DE USO DEL SUELO. CALIFICACION DEL SUELO.

1.- Cada parcela o solar tendrá determinado su régimen jurídico como resultado del valor de tres parámetros:

- a) Usos autorizados.
- b) Aprovechamiento urbanístico.
- c) Modalidad de gestión que le sea aplicable.

2.- El Plan General califica los suelos urbanos y urbanizables determinando los usos, tipologías e intensidades de cada tipo. En el Suelo rústico el Plan General establece diferentes grados según el nivel de protección.

##### ARTICULO 3.8.3.- SUELO URBANO.

De conformidad con la Ley 2/2.001, tendrán la condición de suelo urbano consolidado:

- 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.

Igualmente, tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General define expresamente como tales 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.

##### ARTICULO 3.8.4.- SUELO RUSTICO.

1.- Es el que por sus características específicas debe ser preservado del proceso de desarrollo urbano, especialmente el que debe protegerse por sus valores naturales o ambientales o el que sirve para la racional explotación de recursos naturales.

2.- El suelo rústico puede ser suelo rústico de especial protección o suelo rústico de protección ordinaria.

#### ARTICULO 3.8.5.- SUELO URBANIZABLE.

Es el caracterizado por no ser ni urbano ni rústico y que, de acuerdo con las determinaciones del PGOU, puede ser objeto de transformación, sirviendo de soporte del crecimiento urbano.

El suelo urbanizable es delimitado.

#### ARTICULO 3.8.6.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.

Los elementos fundamentales de la estructura general del territorio son la clasificación y calificación del suelo, la previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población -sistemas generales-, como transportes, comunicaciones, servicios de infraestructura, espacios libres y equipamientos comunitarios, etc., en cualquier clasificación del suelo.

#### ARTICULO 3.8.7.- ORDENACION URBANISTICA DEL TERRITORIO.

Las normas concretan la ordenación urbanística del territorio mediante la aplicación conjunta de la clasificación, de la calificación y demás determinaciones. Los apartados siguientes detallan las determinaciones del PGOU en cada clase de suelo.

En suelo rústico:

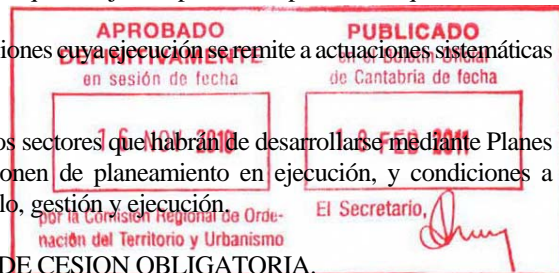
- Delimitación de ámbitos sujetos a modalidades de protección con regulación específica.
- Ámbitos para la redacción de planes especiales, estableciendo las directrices o criterios para su redacción.
- Condiciones para la ejecución de infraestructuras o actividades.
- Regulación de las situaciones singulares existentes, que el PGOU prevé mantener o condicionar.
- Condiciones y limitaciones para la edificación.

En suelo urbano:

- Distinción de suelos urbanos consolidados o no. Areas de distinta calificación, aprovechamiento, uso u otras características sujetas a ordenanzas diferenciales.
- Delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento diferido, así como los condicionantes para su redacción y desarrollo.
- Ámbitos cuya ejecución queda sujeta a operaciones previas de equidistribución y/o urbanización.
- Situaciones y/o condiciones cuya ejecución se remite a actuaciones sistemáticas o integradas.

En suelo urbanizable:

- En suelo delimitado los sectores que habrán de desarrollarse mediante Planes Parciales, o que disponen de planeamiento en ejecución, y condiciones a atender en su desarrollo, gestión y ejecución.



#### ARTICULO 3.8.8.- DESTINO DE LOS TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA.

1.- El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en la Ley y el PGOU el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios. Dicho suelo no podrá cambiarse de destino sino por modificación del PGOU, 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 de la Comisión de Gobierno Municipal y subsiguiente exposición pública de dicho acuerdo por un plazo de quince (15) días, sin necesidad de proceder a la modificación del PGOU. En todo caso el nuevo uso característico deberá ser de equipamiento o de infraestructuras 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 PGOU generasen edificabilidad

y ésta fuera atribuida con carácter conjunto al área de reparto o unidad de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del PGOU no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración titular, cuando proceda.

#### ARTICULO 3.8.9.- DOMINIO PUBLICO, REGIMENES ESPECIFICOS Y SERVIDUMBRES SECTORIALES.

Las regulaciones del PGOU se complementan con los regímenes de servidumbres, protecciones u otras determinaciones, generales o sectoriales de rango superior y obligado cumplimiento establecidas por legislación o normativa y que son de aplicación se haga o no referencia expresa al mismo PGOU

Para los distintos ámbitos específicos, será de aplicación la legislación sectorial.

### CAPITULO 9.- SITUACION DE "FUERA DE ORDENANZA" Y "FUERA DE ORDENACION"

#### ARTICULO 3.9.1.- SITUACIONES PREEXISTENTES Y DEROGACION DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

1.- La entrada en vigor de este Plan General supone la derogación del anterior planeamiento.

2.- No obstante, los instrumentos de planeamiento de desarrollo sobre los que hubiese recaído acuerdo de aprobación definitiva con anterioridad a la publicación del Plan General, y que no se modifiquen de forma expresa, se entienden vigentes y se regirán por sus ordenanzas específicas. En los aspectos no regulados por éstas será de aplicación el nuevo PGOU.

#### ARTICULO 3.9.2.- CONCEPTO DE "FUERA DE ORDENACION".

1.- De acuerdo con la Ley del Suelo los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo quedan calificados como fuera de ordenación.

2.- No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.

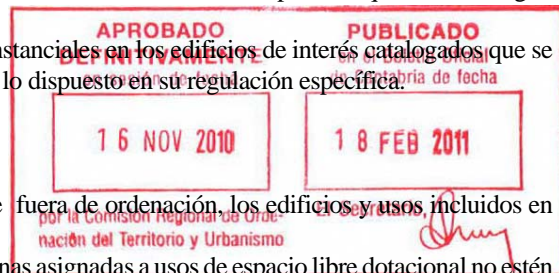
3.- En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en los edificios, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, según dispone la Ley del Suelo.

4.- Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales en los edificios de interés catalogados que se encontrasen en situación de fuera de ordenación, según lo dispuesto en su regulación específica.

#### ARTICULO 3.9.3.- ACOTACION.

1.- Se entenderá que se hallan en situación de fuera de ordenación, los edificios y usos, incluidos en alguna de las situaciones siguientes:

- Los que estando en zonas asignadas a usos de espacio libre dotacional no estén en conformidad con los usos y/o características de edificación permitidas en estas zonas y en tanto no estén en conformidad con ello.
- Los que quedan afectados por las alineaciones definidas como de "vialidad mínima".
- Los edificios o instalaciones a los que el Plan General impongan la obligatoriedad expresa de algún tipo de obras de mejora o remozamiento, en tanto no se lleven éstas a cabo.
- Los usos claramente nocivos, molestos, insalubres o peligrosos que incumplan la legislación establecida al respecto.
- Los expresamente señalados como tales en los Planos de Ordenación.
- Los tendidos aéreos de electricidad, telefónicos o alumbrado, cuyo trazado no haya sido aprobado por el Ayuntamiento, quedarán asimismo en situación de fuera de ordenación. Los tendidos subterráneos se sujetarán a la Normativa específica que los afecte.



- g) Los edificios, instalaciones y usos contrarios a las Leyes y Reglamentos de Costas, Aguas, Carreteras, Transportes y demás leyes sectoriales.
- h) Los usos incompatibles con los propuestos y los prohibidos en estas normas.

2.- Las determinaciones que establece el Plan General, regulan las condiciones de sustitución de los edificios y usos existentes, que serán de obligada observancia en el supuesto de que, voluntaria o forzosamente, se proceda a tal sustitución.

3.- No se permitirá el cambio de uso existente, en el supuesto de los inmuebles declarados expresamente fuera de ordenación, salvo que tuvieran por objeto hacer desaparecer la condición de fuera de ordenación.

4.- La situación de fuera de ordenación no dará derecho a indemnización conforme dispone la Ley del Suelo.

#### ARTICULO 3.9.4.- SITUACION DE "FUERA DE ORDENANZA".

Se encuentran en situación de "Fuera de Ordenanza", los edificios e instalaciones que, estando de conformidad con el resto de los parámetros urbanísticos presentan alguna de las características siguientes:

- Los edificios que sobresaliendo de las alineaciones oficiales no invadan la "vialidad mínima".
- Los edificios existentes en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que no estén fuera de ordenación.

En los edificios fuera de ordenanza son admisibles las obras necesarias para eliminar tal situación, así como las obras de conservación, consolidación o acondicionamiento que permitan la continuidad del uso existente.

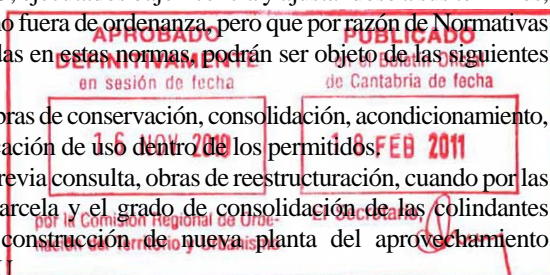
Si en un edificio en situación de "fuera de ordenanza", el propietario instase al Ayuntamiento, adjuntando la correspondiente certificación catastral del inmueble, aceptando como valor expropiatorio el de la situación actual o de origen, interesándose por una licencia de obras con el alcance de REESTRUCTURACION, manifestando su expresa renuncia al incremento del valor expropiatorio resultante una vez acabadas dichas obras, haciéndolo constar en escritura pública e inscripción en el registro, previamente a la solicitud, el Ayuntamiento, después del correspondiente análisis, en el que se determine que no existe previsión de posibles expropiaciones (o, en su caso, informe positivo del organismo que corresponda), podrá otorgar licencia para el anterior supuesto.

Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales en los edificios de interés catalogados que se encontrasen en situación de fuera de ordenanza, según lo dispuesto en su regulación específica.

#### ARTICULO 3.9.5.- SITUACIONES REGULADAS POR NORMATIVAS ANTERIORES.

1.- Las edificaciones o usos anteriores al PGOU, ejecutados bajo licencia y ajustándose a sus términos, que no sean calificadas como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, pero que por razón de Normativas anteriores no estén ajustadas a las condiciones expresadas en estas normas, podrán ser objeto de las siguientes obras:

- a) Con criterio general: obras de conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración o modificación de uso dentro de los permitidos.
- b) Excepcionalmente y previa consulta, obras de reestructuración, cuando por las características de la parcela y el grado de consolidación de las colindantes resulte imposible la construcción de nueva planta del aprovechamiento permitido por el PGOU.



### CAPITULO 10.- REGIMEN DE UTILIZACION Y GESTION DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION.

#### ARTICULO 3.10.1.- OBLIGACIONES GENERALES DEL PROPIETARIO.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

#### ARTICULO 3.10.2.- DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO EN SUELO URBANO.

##### 1. En suelo urbano consolidado:

Los propietarios de terrenos tendrán derecho a edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que en cada caso establezca la Ley y el PGOU, una vez completada su urbanización y cumplidos los deberes correspondientes:



- espacios
- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.
  - b) Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.
  - c) Ceder gratuitamente y libre de cargas al Municipio los terrenos destinados a viales y libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.
  - d) Edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso se establezca.

2. En el suelo urbano no consolidado:

Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su consolidación y posterior edificación en las condiciones y requisitos que en cada caso establezca la Ley y el PGOU, una vez cumplidos los deberes correspondientes:

- a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.
- b) Ceder gratuitamente al Municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.
- d) Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación, o el inferior a aquél que fije el PGOU. El Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.
- e) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso se establezca.

### ARTICULO 3.10.3.- DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO EN SUELO URBANIZABLE.

1. Salvo que el Plan General hubiera adelantado las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial para poder actuar directamente sin él, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación una vez cumplidos los deberes legales.

2. Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar, disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos. Durante ese tiempo se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido en el PGOU para el suelo rústico de protección ordinaria.

3. Tendrán también derecho los propietarios de estos terrenos a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo o proponiendo por sí mismos un Plan de iniciativa particular en los términos previstos por la Ley.

4. Para la ejecución del planeamiento de desarrollo y consolidar el derecho a edificar los propietarios de terrenos en el suelo urbanizable tendrán los mismos deberes previstos en el artículo 3.10.2.2 para los propietarios de suelo urbano no consolidado.

### ARTICULO 3.10.4.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO EN SUELO RUSTICO CUANDO EJERCITE EL DERECHO A EDIFICAR QUE SE AUTORICE.

1. El propietario de suelo clasificado como rústico tiene 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 establece el PGOU o la legislación sectorial que le afecte.

2. En el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en el PGOU o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

3. Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos. Cuando se autorice la edificación, las obligaciones impuestas a los propietarios de suelo rústico son:

- a) Costear los gastos de infraestructuras que les sean precisas, consistentes en:
  - Acceso rodado.
  - Suministro de agua.
  - Evacuación de aguas.
  - Electricidad.
  - Otras redes.
- b) Ejecutar dichas obras de acuerdo a lo establecido en las Ordenanzas complementarias que les sean de aplicación.
- c) Destinar los terrenos y construcciones a los usos previstos y cumplir con los deberes legales de conservación y rehabilitación.
- d) Los señalados en el párrafo 1 b) del artículo 5.13.2.4 de estas normas.

## CAPITULO 11.- GESTION DE LA EDIFICACION.

### ARTICULO 3.11.1.- CONTROL DEL ESTADO DE LA EDIFICACION.

El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos cuando sus propietarios no cuidasen de esta conservación. En este caso, de no ser ejecutadas se podrá incoar expediente sancionador y proceder a su ejecución subsidiaria, de conformidad con la Ley del Suelo y el artículo 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### ARTICULO 3.11.2.- REPARACIONES NECESARIAS EN VIVIENDAS.

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias en viviendas habitadas a fin de mejorar sus condiciones de higiene, ornato público y habitabilidad en el sentido de los niveles mínimos que para el uso de vivienda se señalan en estas normas.

### ARTICULO 3.11.3.- LIMITES DEL DEBER DE CONSERVACION.

1.- El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública (medianerías), de acuerdo, en su caso, con los criterios estéticos mantenidos en las ordenanzas correspondientes.

2.- Tales obras se ejecutarán a costa del propietario si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde.

3.- Los límites de este deber de conservación por el propietario alcanzarán hasta la realización de las obras necesarias para el acondicionamiento y consolidación que permitan su normal uso en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Si existiera declaración firme de ruina el propietario estará obligado a mantener el edificio en situación que garantice su seguridad y salubridad de manera que no suponga un peligro para las personas y con observancia en cualquier caso de las medidas de conservación y protección aplicable, si el edificio estuviera incluido en el catálogo de bienes a proteger.



## TITULO CUARTO. REGIMEN DE LOS SISTEMAS

### CAPITULO 12.- REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

#### ARTICULO 4.12.1.- CONTENIDO.

Se entiende como Sistema General todos los elementos, terrenos y edificaciones que forman parte íntegramente de los distintos sistemas definidos en el Artículo 25.1 del Reglamento de Planeamiento.

A efectos de su identificación y tratamiento se consideran Sistemas Generales a:

- Autovía.
- F.E.V.E.
- Carretera N-634 y N-635.
- Carreteras de la red autonómica de carreteras de Cantabria, incluso sus variantes.
- Red de cursos fluviales.
- Redes básicas de infraestructuras.

Particularmente, en la escena urbana son el conjunto dotaciones destinadas al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida:

- Las Zonas Verdes y Espacios Libres públicos.
- Los Equipamientos Comunitarios públicos.

En ningún caso se incluirán como sistemas generales los sistemas locales al servicio directo de una unidad de actuación.

Son Sistema Locales:

- a) Los Espacios Libres públicos adscritos a unidades de actuación en suelo urbano no consolidado o suelos urbanizables.
- b) Los Equipamientos Comunitarios públicos adscritos a unidades de actuación en suelo urbano no consolidado o suelos urbanizables.
- c) El resto de las redes de infraestructuras, agua, alcantarillado, redes eléctricas, depuradoras, centros productores y transformadores de energía, vialidad, zonas de gran valor ecológico que puedan servir de pulmón y esparcimiento para los núcleos de población y sistemas de comunicaciones que integran la estructura general y orgánica del territorio.

A todos ellos, sistemas generales o locales, se extiende la declaración de utilidad pública e interés social a efectos expropiatorios conforme al artículo 10 de la LEF.

#### ARTICULO 4.12.2.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE LOS SISTEMAS LOCALES.

1.- A efectos de su utilización, las condiciones de uso, edificación y edificabilidad de los sistemas locales serán las que les corresponda en función del uso que se les asigna en el PGOU

2.- A efectos de su gestión, los sistemas locales se valorarán en Suelo Urbano y Urbanizable conforme a la Ley del Suelo.

#### ARTICULO 4.12.3.- REGIMEN URBANISTICO.

1.- Los terrenos afectados por sistemas locales quedan adscritos al dominio público. Estarán afectados al uso o servicio que determina el PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación.

2.- 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.

3.- Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transferirse, en todo caso, al Ayuntamiento o al órgano de la Administración Pública competente para la implantación del uso previsto en el planeamiento, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en las presentes normas de conformidad a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

#### ARTICULO 4.12.4.- OBTENCION DE SISTEMAS.

1.- En el presente Plan General se ha previsto la obtención de los terrenos destinados a sistemas que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquellos para los que prevé la aplicación del instrumento de la expropiación forzosa de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de los suelos urbanizables.

2.- Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo, con arreglo a las presentes normas.

3.- La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos vinculados a sistemas locales que en la actualidad sean de titularidad privada se llevará a cabo:

- Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.
- Por ocupación directa, en los términos señalados en la Ley del Suelo, cuando se trate de sistemas locales adscritos al suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, fuese necesaria su obtención anticipadamente al desarrollo de la unidad de actuación a la que pertenecen y no se optase por su expropiación.
- Gratuitamente, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.
- Gratuitamente, en convenio del propietario con el Ayuntamiento, sin merma de los derechos urbanísticos que pudieran corresponder.

#### ARTICULO 4.12.5.- SISTEMAS LOCALES ADSCRITOS E INCLUIDOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO O SUELO URBANIZABLE.

##### A).- Derechos y obligaciones de los propietarios.

1.- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas locales que el PGOU incluye o adscribe al suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de terrenos en los sectores correspondientes del suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

2.- 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 90% del aprovechamiento del sector.

3.- Los propietarios a que se refiere el apartado 1 formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la unidad o unidades 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 adjudicables.

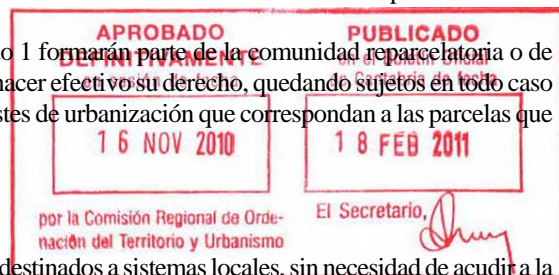
##### B).- Ocupación de terrenos de sistemas locales.

1.- El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas locales, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, mediante ocupación directa de los mismos una vez que se haya determinado la unidad de actuación en que, por tener exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por tales sistemas locales.

2.- El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en la Ley del Suelo y 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.

##### C).- Obtención por expropiación forzosa.

1.- Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos destinados a sistemas locales adscritos al suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo a los criterios de valoración de la legislación urbanística.



2.- En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento previsto en la Ley del Suelo, y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para realizar el aprovechamiento de los terrenos expropiados en los sectores del suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que correspondan.

3.- A estos efectos el acta de ocupación de terrenos destinados a sistemas locales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en la orden de 9 de marzo de 1.964 que desarrolla el artículo 55 del Reglamento de Expropiación forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento tipo de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que correspondan al Ayuntamiento y la unidad de actuación en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.





## TITULO QUINTO. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

### CAPITULO 13.- CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO RUSTICO

#### SECCION PRIMERA.

##### ARTICULO 5.13.1.1.- CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO.

1.- El suelo rústico es aquél en el que por sus características específicas naturales o ambientales no es posible el desarrollo urbanístico.

2.- De las distintas situaciones, naturaleza y características del Suelo Rústico se deducen las dos categorías generales y sus correspondientes grados de protección:

- Rústico ordinario o de protección ordinaria. (RO).
- Rústico de especial protección.

Entre los suelos rústicos de especial protección se distinguen diferentes situaciones:

- Rústico de especial protección agrícola o ganadera (RPAG).
- Rústico de especial protección agropecuaria, protección de ribera. (RPAG/PR).
- Rústico de especial protección forestal (RPF).
- Rústico de especial protección forestal, Area de Interés Paisajístico. (RPF/AIP).
- Rústico de especial protección de cauce fluvial (RPCF).
- Rústico de protección absoluta (RPA).
- Rústico de protección absoluta, protección de ribera. (RPA/PR).
- Rústico de protección absoluta, protección litoral. (RPA/PL).
- Rústico de protección absoluta, Area de Interés Paisajístico "Cantera del Castillo". (RPA/AIP).

3.- La integración dentro de la categoría específica de Protección Absoluta puede venir dada por:

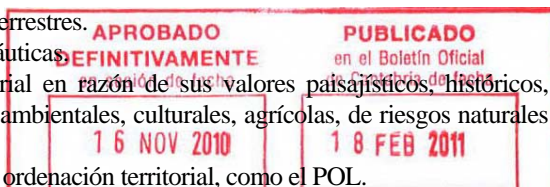
La aplicación de las distintas servidumbres sectoriales:

- de la Ley de Costas.
- de la Ley de Aguas.
- de la Ley de Montes.
- de la Ley de Minas.
- de la Ley de Carreteras.
- de la Ley de Transportes Terrestres.
- de las Servidumbres aeronáuticas.
- de otras de carácter sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, etc.

La aplicación de planes o normas de ordenación territorial, como el POL.

La aplicación de criterios ambientales o físicos que el PGOU justifique.

4.- La Protección Absoluta tiene un carácter global justificado por la aplicación de los distintos supuestos del punto anterior y vendrá dada por la legislación específica aplicable, sin perjuicio de que el suelo afectado pertenezca simultáneamente a alguna de las otras categorías, cuyas determinaciones habrá también que respetarse, necesariamente. Deben por tanto respetarse acumulativamente las limitaciones impuestas para la categoría de protección absoluta en la que se integre el suelo y aquéllas que le resulten impuestas por la legislación específica, aunque en la presente normativa se mantiene la definición general, sin perjuicio de la debida justificación de cada ámbito.



##### ARTICULO 5.13.1.2.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL DEL SUELO RUSTICO.

1.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2.- Si un suceso natural o provocado, causase degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para

modificar dicha calificación sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

3.- Para los terrenos que se encuentren dentro de las áreas afectadas por Servidumbres Aeronáuticas será de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.19.3 de las Ordenanzas del PGOU.

## **SECCION SEGUNDA.**

### **ARTICULO 5.13.2.1.- SUELO RUSTICO DE PROTECCION ORDINARIA (RO).**

Se trata de áreas caracterizadas por una cierta mixtura, al coexistir cierto asentamiento poblacional de carácter disperso y de menor intensidad que en el suelo urbano, con instalaciones de carácter agropecuario, e incluso con instalaciones destinadas a otros usos que generalmente han preferido alejarse de las zonas residenciales por su carácter de molestos, nocivos, insalubres o peligrosos. Consecuentemente con las características de estas áreas, se han regulado con mayor amplitud la diversidad de usos admisibles para estas zonas.

#### **1.- CONDICIONES GENERALES.**

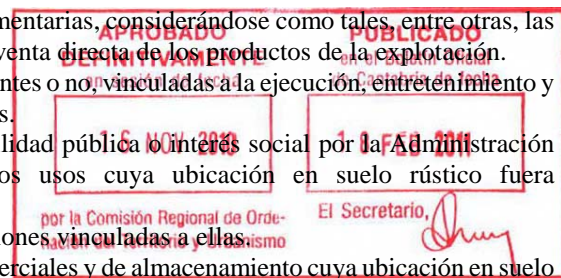
Quedan prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos, salvo previsión en contrario de la normativa sectorial. En el supuesto de existir Convenios urbanísticos se estará en cada caso a las obligaciones derivadas de ellos.

#### **2.- CLASIFICACION DE USOS.**

##### **A1).- USOS AUTORIZABLES.**

- a. Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
- b. Las instalaciones agroalimentarias complementarias, considerándose como tales, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.
- c. Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- d. Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos cuya ubicación en suelo rústico fuera imprescindible.
- e. Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.
- f. Los usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible.
- g. Cambios de uso de edificaciones tradicionales existentes para vivienda y fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural, que se encuentren incluidos en el catálogo del Plan General.



##### **B).- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO ORDINARIO:**

Se aplicarán los criterios más restrictivos que se contengan en las Normas Urbanísticas Regionales.

##### **C).- “AREA ESPECIAL 3”:**

En el emplazamiento previsto “Area Especial 3”, el uso de vertedero de tierras, según su especificación correspondiente, de acuerdo a las condiciones concretas fijadas por la Administración para el objeto específico de “restauración de terrenos”

### SECCION TERCERA.

#### ARTICULO 5.13.3.1.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION AGRICOLA O GANADERA (RPAG).

Es el Suelo rústico sometido a un mayor grado de protección, al objeto de preservar sus valores para la explotación agrícola o ganadera de cualquier actuación que pudiera suponer una degradación de los mismos. Se han calificado como tal aquellas áreas de amplia extensión que en la actualidad se destinan con cierta intensidad a explotación agropecuaria, merecedoras de un mayor grado de protección. Esta se lleva a cabo arbitrando criterios más limitativos en cuanto a los usos permitidos o autorizables, que determinen un uso racional de este tipo de suelo al tiempo que se garantiza el mantenimiento pleno de los valores que lo caracterizan.

##### A).- USOS AUTORIZABLES.

- a. Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
- b. Las instalaciones agroalimentarias complementarias, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.
- c. Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- d. Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico.

##### B).- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA O GANADERA:

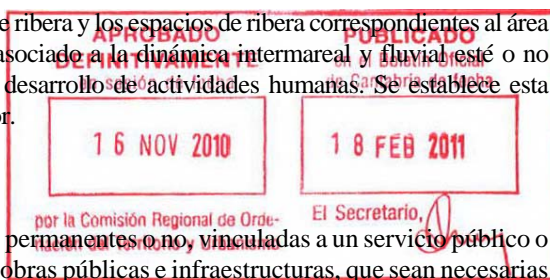
Se aplicarán los criterios más restrictivos que se contengan en las Normas Urbanísticas Regionales.

#### ARTICULO 5.13.3.2.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION AGROPECUARIA, PROTECCION DE RIBERA (RPAG/PR).

Engloba las unidades territoriales de terrazgo de ribera y los espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial. Se corresponde con el espacio asociado a la dinámica intermareal y fluvial esté o no ocupado mediante relleno u otras operaciones para el desarrollo de actividades humanas. Se establece esta categoría en suelos entre la A-8 y la Ría de San Salvador.

##### A).- USOS AUTORIZABLES

- a. Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras, que sean necesarias ubicar en estas áreas.
- b. Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico reconocidos administrativamente en el catálogo del Plan General de Ordenación Urbana, en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración conforme al artículo 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.
- c. Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el medio.
- d. Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
- e. Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agropecuarias, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.
- f. Construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.
- g. Instalaciones deportivas al aire libre, así como aquellas directamente vinculadas al medio. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio



público marítimo-terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.

- h. Ampliación de instalaciones industriales preexistentes hasta un máximo de un 20 % de la superficie ocupada.

#### ARTICULO 5.13.3.3.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION FORESTAL (RPF).

Es el Suelo rústico sometido a un mayor grado de protección, al objeto de preservar sus valores para la explotación forestal de cualquier actuación que pudiera suponer una degradación de los mismos. Se han calificado como tal aquellas áreas de amplia extensión que en la actualidad se destinan a explotación forestal, merecedoras de un mayor grado de protección. Esta se lleva a cabo arbitrando criterios muy limitativos en cuanto a los usos permitidos o autorizables, que determinen un uso racional de este tipo de suelo al tiempo que se garantiza el mantenimiento pleno de los valores que lo caracterizan.

##### A).- USOS AUTORIZABLES

Usos vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación o tratamiento de productos de la explotación forestal.

Podrán asimismo autorizarse en este tipo de suelo aquellas instalaciones que hayan sido declaradas por la Administración sectorial correspondiente de utilidad pública o interés social y se justifique suficientemente la necesidad de ubicación en la parcela de que se trate.

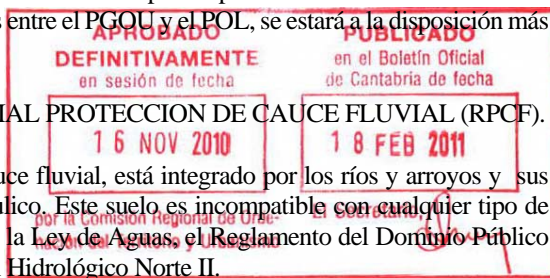
Los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando afecten a la calificación de terrenos forestales, requerirán el informe de la Administración forestal competente. Dicho informe será vinculante si se trata de montes catalogados o protectores.

#### ARTICULO 5.13.3.4.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION FORESTAL, AREA DE INTERES PAISAJISTICO (RPF/AIP).

En estas áreas, las determinaciones del PGOU asumen el respeto a todos los extremos, tanto de autorización como de exclusión de los usos efectuado por el POL. Solo a los efectos de clasificación del suelo, el PGOU contiene las definiciones pertinentes de suelo rústico de especial protección forestal. En caso de contradicción entre los usos autorizables y no permitidos entre el PGOU y el POL, se estará a la disposición más restrictiva.

#### ARTICULO 5.13.3.5.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION DE CAUCE FLUVIAL (RPCF).

El Suelo rústico de especial protección de cauce fluvial, está integrado por los ríos y arroyos y sus franjas laterales de 5 metros de dominio público hidráulico. Este suelo es incompatible con cualquier tipo de transformación urbana, de acuerdo con lo estipulado en la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y Administración Pública del Agua y el Plan Hidrológico Norte II.



#### ARTICULO 5.13.3.6.- SUELO RUSTICO DE PROTECCION ABSOLUTA (RPA).

El Suelo rústico de protección absoluta, está integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hacen merecedores de un grado de protección absoluta, incompatible con cualquier tipo de transformación urbana. La protección absoluta es indispensable para la preservación de un medio físico en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, etc.. Puede también definirse por la aplicación de las distintas servidumbres sectoriales, por la aplicación de planes o normas de ordenación territorial y por la aplicación de criterios ambientales o físicos que el propio PGOU justifica.

##### A).- USOS AUTORIZABLES

Serán autorizables, previo informe del Órgano Ambiental correspondiente, instalaciones que sean declaradas de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente.

Dado el especial valor que se otorga a este tipo de suelo, no se contempla ningún uso autorizable, con excepción del indicado en el párrafo precedente y aquellos necesarios para infraestructuras que se definen en las correspondientes legislaciones sectoriales.

#### ARTICULO 5.13.3.7.- SUELO RUSTICO DE PROTECCION ABSOLUTA, PROTECCION DE RIBERA (RPA/PR).

Engloba las unidades territoriales de terrazgo de ribera y los espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial. Se corresponde con el espacio asociado a la dinámica intermareal y fluvial esté o no ocupado mediante relleno u otras operaciones para el desarrollo de actividades humanas. Se establece esta categoría en suelos entre la A-8 y la Ría de San Salvador.

Dado el especial valor que se otorga a este tipo de suelo, no se contempla ningún uso permitido ni autorizable, con excepción de los indicados para infraestructuras que se definen en las correspondientes legislaciones sectoriales, así como construcciones e instalaciones permanentes o no vinculadas a la ejecución, entretenimiento de la obra pública de infraestructuras.

#### ARTICULO 5.13.3.8.- SUELO RUSTICO DE PROTECCION ABSOLUTA, PROTECCION LITORAL (RPA/PL).

Corresponde a las rasas marinas y el espacio rural directamente asociados con la presencia del mar y que garantiza la integridad del borde costero. Se establece esta categoría en suelos entre la A-8 y la y la Ría de San Salvador.

#### A).- USOS AUTORIZABLES

- a. Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.
- b. Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el medio.
- c. Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, excepto viviendas, aunque sean las de las personas vinculadas a la explotación.
- d. Construcciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.
- e. Previa declaración de utilidad pública o interés social, instalaciones deportivas descubiertas y sus construcciones asociadas, que deberán ubicarse apoyándose en edificaciones preexistentes, sin perjuicio de su posible adecuación a estos nuevos usos. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.

#### ARTICULO 5.13.3.9.- SUELO RUSTICO DE PROTECCION ABSOLUTA, AREA DE INTERES PAISAJISTICO "CANTERA DEL CASTILLO" (RPA/AIP).

Corresponde a la denominada "Area especial I", que ocupa el recinto actual de la explotación extractiva "Cantera del Castillo". Su uso actual, extracción de áridos, hasta su definitiva e inminente finalización, será compatible con las determinaciones del PGOU. Con posterioridad al cierre de la actividad, se propone el uso de vertedero de tierras, de materiales procedentes de la excavación y otros materiales inertes asimilables a los anteriores, según su especificación correspondiente, de acuerdo a las condiciones concretas fijadas por la Administración para el objeto específico de "restauración de terrenos".

Su pertenencia al área de interés paisajístico AIE, que enmarca al "Pico Llen", presupone que el límite de las acciones de restauración son la restitución de la topografía, cobertera y vegetación anteriores a su explotación, como máximo, salvo decisión motivada por la administración ambiental, que se deberá incorporar al plan de restauración obligatorio.



#### ARTICULO 5.13.3.10.- REQUISITOS PARA LA CONSTRUCCION DE SUELO RUSTICO.

En los supuestos a que se refieren los artículos anteriores será, en todo caso, de aplicación lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa.

Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas o propias del entorno urbano, entendiéndose por tales aquéllas con acceso o servicios comunes para más de una vivienda.

La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a ocho metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre, y la ocupación de parcela no superará el diez por ciento de su superficie.

La parcela mínima para la edificación será al menos de dos mil quinientos metros cuadrados, excepto en el caso de instalaciones agrícolas (incluida la vivienda vinculada) en donde será exigible la unidad mínima de cultivo. La separación de la vivienda de las fincas colindantes no será inferior a diez metros.

Asimismo, sin perjuicio de previsiones más restrictivas contenidas en la legislación sectorial de carreteras, los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, debiendo los propietarios ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.

Será obligatorio presentar junto a la solicitud de autorización, el estudio de adaptación al entorno a que se refiere el artículo 190.d donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada, así como respetar la tipología y las condiciones volumétricas de la zona.

Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.

Las infraestructuras mínimas para obtener los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento.

#### SECCION CUARTA.

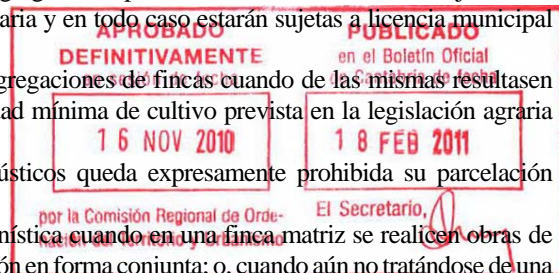
#### ARTICULO 5.13.4.15.- SEGREGACIONES.

1.- En el suelo rústico solo podrán realizarse segregaciones para fines de carácter rústico. Se ajustarán a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en la legislación agraria y en todo caso estarán sujetas a licencia municipal previa.

2.- No se autorizarán ni podrán ejecutarse segregaciones de fincas cuando de las mismas resultasen parcelas independientes de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria (6.000 m<sup>2</sup>).

3.- Por la propia naturaleza de los suelos rústicos queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

4.- Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación en forma conjunta; o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.



## TITULO SEXTO. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### CAPITULO 14.- CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE.

#### ARTICULO 6.14.1.- ZONIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE.

El suelo urbanizable es el que, motivadamente y conforme al PGOU, puede ser objeto de transformación urbanística y se destina a atender precisa y adecuadamente las necesidades de desarrollo urbano racional.

El Suelo urbanizable es aquel suelo que, no reuniéndolas actualmente, habrá de reunir las condiciones precisas para ser incorporado al proceso urbanizador, a través de la ejecución del planeamiento, con el fin de servir de soporte a las necesidades edificatorias a la vista del grado de agotamiento de las posibilidades de afrontar dichas exigencias en suelo urbano.

El suelo urbanizable se divide en suelo urbanizable delimitado, en el que se definen los correspondientes sectores, para los que se debe tramitar el obligatorio Plan Parcial y se ejecuta mediante Unidades de Actuación que serán establecidas por el citado instrumento de Planeamiento.

#### ARTICULO 6.14.2.- CONDICIONES GENERALES.

1.- Las condiciones de edificación en suelo Urbanizable, son las contenidas en las presentes normas. Las Ordenanzas del suelo urbano se aplicarán a los distintos supuestos equivalentes. El específico Plan Parcial que las desarrolle deberá hacerlo constar expresamente. Las condiciones son, como mínimo:

- A) Edificabilidad, expresada en el índice de edificabilidad por m2. de sector, entendiéndose como tal, la superficie total conforme a los planos de ordenación.
- B) Parcela mínima resultante o parcela neta en el interior de cada sector. El Plan Parcial podrá en todo caso definir parcelas mínimas superiores en superficie a la fijada por el Plan General.
- C) Densidad máxima, expresada en unidades residenciales por hectárea de sector.
- D) Número máximo de plantas.
- E) Altura máxima de cornisa y total.
- F) Tipologías de edificación permitidas.
- G) Retranqueos mínimos a colindantes y viario en general.
- H) Fondo máximo edificable.
- I) Frente mínimo de edificio o vivienda.
- J) Longitud máxima de fachada.
- K) Edificabilidad y ocupación en planta máximas resultantes, atribuibles a las parcelas netas.

2.- Las condiciones de parcela mínima y máxima no son de aplicación para la cesión obligatoria de espacios libres exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

Para usos dotacionales resulta admisible la aplicación de las condiciones de parcela mínima edificable.

3.- El Plan Parcial podrá reducir la gama de tipologías de edificación permitidas por el Plan General.

4.- El Plan Parcial podrá fijar retranqueos mínimos superiores a los fijados por el Plan General.

5.- El Plan Parcial podrá reducir, con la debida justificación, fondos edificables.

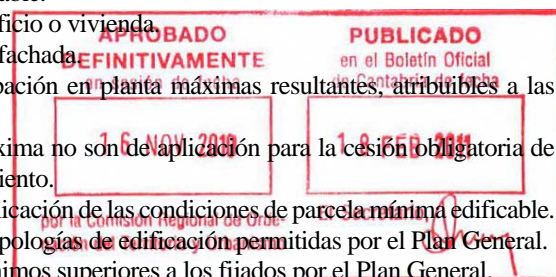
6.- Con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General únicamente serán posibles, con la debida justificación mediante mediciones sobre la realidad física, pequeñas rectificaciones de la superficie cuantificada que figura en cada ficha siempre que no supongan modificación en los límites del sector.

7.- La cuantía de los espacios libres más los equipamientos no podrá ser inferior a lo estipulado en la Ley de Suelo o lo grafiado en los planos, siempre que su computo sea mayor al fijado en la Ley y cumpla con las condiciones de uso y accesibilidad establecida en la legislación vigente.

8.- No se admite localizar el equipamiento fuera del sector, las cesiones locales son interiores salvo que en casos justificados en que el sector sea discontinuo.

9.- Las superficies destinadas a Equipamiento Comunitario son las únicas susceptibles de localizarse dentro o fuera del sector. En este caso, se considerarán como parte integrante del sector, localizándose necesariamente en el área dotacional general de la zona.

10.- No se admite la posibilidad de división horizontal de los espacios libres de cesión obligatoria conforme a la Ordenanza nº 7 "Espacios Libres".



11.- Las infraestructuras deben estar ejecutadas y en funcionamiento previamente a la licencia de primera ocupación de las edificaciones, por lo que la previsión y programación que el PGOU contempla para las infraestructuras (planes especiales de cuenca) deberá estar coordinada con los desarrollos a fin de garantizar la disponibilidad de sistemas y recursos.

12.- Las superficies de los viales públicos existentes y las zonas de dominio público de los Sistemas Generales no serán computable, carecen de edificabilidad.

#### ARTICULO 6.14.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA CADA SECTOR.

Para los sectores delimitados, la ficha correspondiente de determinaciones señala las condiciones específicas de cada uno.

Sector Residencial 11. HERAS. UZ2A: S = 58.619 m<sup>2</sup>.

Desarrollo predefinido: No

Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.

Participación en planes especiales: No.

Prevista conexiones de abastecimiento y de saneamiento en su ficha.

Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 12. HERAS. UZ2A: S = 57.062 m<sup>2</sup>.

Desarrollo predefinido: No

Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.

Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Heras.

Prevista conexión de saneamiento en su ficha.

Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 14.1. HERAS. UZ2A: S = 28.914 m<sup>2</sup>.

Desarrollo predefinido: No

Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.

Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Heras.

Prevista conexión de saneamiento en su ficha.

Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 14.2. HERAS. UZ2C: S = 15.806 m<sup>2</sup>.

Desarrollo predefinido: No

Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.

Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Heras.

Prevista conexión de saneamiento en su ficha.

Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 15. HERAS. UZ2A: S = 84.509 m<sup>2</sup>.

Desarrollo predefinido: No

Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.

Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Heras.

Prevista conexión de saneamiento en su ficha.

Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 20. SOLARES-VALDECILLA. UZ2A: S = 50.071 m<sup>2</sup>.

Desarrollo predefinido: No

Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.

Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Monte Castillo y Plan de Corredores eléctricos.

Prevista conexión de saneamiento en su ficha.

Participación en obras de urbanización exteriores: No



Sector Residencial 22. SOLARES-VALDECILLA. UZ4: S = 25.605 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: Si  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria  
Participación en planes especiales: No.  
Participación en obras de urbanización exteriores: No.

Sector Residencial 23. SOLARES-VALDECILLA. UZ4: S = 43.235 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Solares.  
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.  
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 24. SOLARES-VALDECILLA. UZ4: S = 33.964 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Solares.  
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.  
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 25. SOLARES-VALDECILLA. UZ4: S = 29.921 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Solares.  
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.  
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 26. SOLARES-VALDECILLA. UZ4: S = 28.870 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Solares.  
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.  
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 27. SOLARES-VALDECILLA. UZ4: S = 31.028 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Solares.  
Participación en obras de urbanización exteriores: Semiglorieta N-634.



Sector Residencial 29. SOLARES-VALDECILLA. UZ2B: S = 35.917 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.  
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 29-1. SOLARES-VALDECILLA. UZ2B: S = 28.696 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.  
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 30. SOLARES-VALDECILLA. UZV: S = 1.258.675,48 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: Si  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.

Prevista conexión de abastecimiento y saneamiento en su ficha.  
Participación en obras de urbanización exteriores: una glorieta sobre la N-634, y otra sobre la CA-161.

Sector Residencial 30-1. CECEÑAS. UZ2A. S = 47.414 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.  
Participación en obras de urbanización exteriores: No.

Sector Productivo 31. SOBREMAZAS. UZP: S = 156.324 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Monte Castillo y Plan de Corredores eléctricos.  
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 32. CECEÑAS. UZ2C: S = 42.068 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: No.  
Prevista conexión de abastecimiento y saneamiento en su ficha.  
Participación en obras de urbanización exteriores: Paso inferior/superior sobre FEVE

Sector Residencial 33. CECEÑAS. UZ2C: S = 12.576 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: No  
Prevista conexión de abastecimiento y saneamiento en su ficha.  
Participación en obras de urbanización exteriores: Paso inferior/superior sobre FEVE

Sector Residencial 34. CECEÑAS. UZ2C: S = 41.136 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: No  
Prevista conexión de abastecimiento y saneamiento en su ficha.  
Participación en obras de urbanización exteriores: Pasarela peatonal sobre FEVE.

Sector Residencial 35. CECEÑAS. UZ2A: S = 71.556 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.



Sector Productivo 39. SAN VITORES/ANAZ. UZP: S = 141.318 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.  
Participación en obras de urbanización exteriores: Semiglorieta en la N-634.

Sector Residencial 41. ANAZ. UZ2A: S = 31.980 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.  
Prevista conexión de abastecimiento y saneamiento en su ficha.  
Participación en obras de urbanización exteriores: No.



Sector Residencial 51. ANAZ. UZ2A: S = 30.557 m<sup>2</sup>.  
Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.  
Prevista conexión de abastecimiento y saneamiento en su ficha.  
Participación en obras de urbanización exteriores: Semiglorieta en la N-634.

#### ARTICULO 6.14.4.- CRITERIOS Y REQUISITOS PARA DELIMITAR UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Para articular cada uno de los sectores y delimitar unidades de actuación se establecen a continuación los siguientes criterios y requisitos que complementan los determinados en el artículo 122 de la Ley de Cantabria 2/2001:

- Se asegurará la conectividad y continuidad de su viario con el entorno, a cuyos efectos el ámbito debe incluir el viario que fuese preciso.
- Se asegurará la conexión de sus infraestructuras básicas con las redes generales.
- La cesión, obtención y urbanización de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos será acorde al desarrollo del número y tipología o tamaño de las viviendas que se determine en cada unidad.
- Con carácter general las cesiones de sistemas locales de espacios libres se localizarán equitativa y proporcionalmente dentro de cada unidad que se delimita, y en caso contrario el criterio de localización, asegurará en todo momento la obtención, desarrollo y urbanización paralela a la urbanización de la zona residencial a la que den servicio. En estas excepciones se tendrá en cuenta:
  - Su fraccionamiento no podrá suponer una merma en su funcionalidad, fijando par ello criterios de agrupación entre las distintas unidades de actuación en que se articula cada uno de los sectores, justificando que forma un sistema coherente.
  - En el caso de incluir algún equipamiento incluya la totalidad del suelo a él asignado o una parte cuyo tamaño, forma y superficie garantice la funcionalidad de lo cedido.

### CAPITULO 15.- GESTION DEL SUELO URBANIZABLE.

#### SECCION PRIMERA. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

##### ARTICULO 6.15.1.1.- AMBITO Y CONTENIDO.

- 1.- Está constituido por los Sectores delimitados y numerados como tales en los planos de Ordenación.
- 2.- El nivel de edificación en cuanto a usos y condiciones de edificación dado por el Plan General es el que figura en los capítulos precedentes, y en los cuadros resúmenes de los Suelos Urbanizables delimitados y áreas urbanizables, y condiciones específicas de edificación en dichos suelos.
- 3.- La identificación de los Sistemas Locales que, en su caso, los Planes Parciales hubieran de aportar, se hará con criterios que permitan el desarrollo de los mismos, un equitativo reparto de cargas y beneficios y una mejor funcionalidad en el enlace entre las diversas unidades de actuación que constituyen el Sector.
- 4.- El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, ocupar los suelo destinados a Sistemas Generales, adelantándose a los Planes Parciales y aplicando el mecanismo de la expropiación forzosa o convenio urbanístico, que se referirá tanto al suelo como a los derechos de aprovechamiento del mismo. Este aprovechamiento pasará al Ayuntamiento que se incorporará como titular a la Gestión del Sector correspondiente.



##### ARTICULO 6.15.1.2.- ELABORACION DE PLANES PARCIALES.

- 1.- Previamente a la redacción de un Plan Parcial de iniciativa municipal, los Servicios Técnicos Municipales, precisarán a escala no inferior a 1:1.000 las determinaciones que a escala 1:2.000 y/o 1:5.000 determina el Plan General para el sector correspondiente. Igualmente, informarán la que a los mismos efectos les fuese presentada por los particulares bajo cuya iniciativa se redactase el Planeamiento Parcial.

2.- Con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General únicamente serán posibles, con la debida justificación mediante mediciones sobre la realidad física, pequeñas rectificaciones de la superficie cuantificada que figura en cada ficha siempre que no supongan modificación en los límites del sector.

3.- Para la elaboración de los Planes Parciales de iniciativa particular, los interesados podrán presentar, antes de que pueda avanzar la tramitación formal, un **Avance Orientativo** de la Ordenación que se propone.

4.- A la vista del Avance propuesto, el Ayuntamiento introducirá las modificaciones oportunas y señalará las zonas de cesión obligatoria y aprovechamiento municipal.

#### ARTICULO 6.15.1.3.- DOCUMENTACION DE LOS PLANES PARCIALES Y CORRESPONDENCIA CON ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

Sin perjuicio de lo señalado por el Reglamento de Planeamiento, en el momento de valoración del Avance del Plan Parcial, se fijará la documentación específica a aportar, además del mínimo legalmente establecido en la Ley del Suelo, así como las determinaciones que deberá contener.

Se establece, para todos aquellos aspectos no regulados específicamente, una correspondencia genérica entre categorías de suelo urbano para unifamiliares y su correspondiente análogo en suelo urbanizable. Igualmente para las categorías de suelo para vivienda colectiva y para el uso productivo

El tipo UZV corresponde genéricamente para la normativa de unifamiliares a su equivalente ordenanza de urbano unifamiliar, mientras que para la normativa de colectivas a las correspondientes de urbano colectiva.

La normativa urbanística del Plan Parcial, deberá citar como de **obligado cumplimiento** las disposiciones contenidas en el Plan General, tanto en sentido general como Normas y Ordenanzas concretas del suelo Urbano que le son de aplicación por correspondencia genérica, salvo limitaciones o variaciones previstas o que se autoricen, en el sentido de que sea el propio Plan Parcial el que las defina. Por lo tanto, no se admitirá normativa en extenso de cuestiones reguladas ya por el PGOU, salvo las citadas excepciones.

Dado que el PGOU de Medio Cudeyo incorpora la aprobación conjunta del proyecto de integración paisajística y la ordenación detallada del sector urbanizable delimitado 30 y que la ordenación detallada surge de la necesidad de establecer el trazado y la tipología más adecuada a cada ámbito de desarrollo al objeto de conseguir una adecuada integración paisajística y una escena urbana de calidad, las ordenanzas y secciones viarias recogidas en los planes parciales con ordenación detallada se entienden como específicas de cada uno de estos ámbitos y se incorporan de esta manera al presente Plan General de Ordenación Urbana.

#### ARTICULO 6.15.1.4.- REGIMEN TRANSITORIO.

1.- En tanto no se aprueben los Planes Parciales, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo 106 de la Ley del Suelo.

2.- En los supuestos a que hace referencia el apartado anterior, mientras no se apruebe el Plan Parcial, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 107 de la Ley del Suelo, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar, disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos. Durante ese tiempo se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido en el artículo 113 de la Ley del Suelo para el suelo rústico de protección ordinaria, con la excepción de las viviendas unifamiliares a que hace referencia el apartado 2 de dicho artículo, respecto de las cuales estarán prohibidas en el suelo urbanizable delimitado.

#### ARTICULO 6.15.1.5.- DOTACIONES Y RESERVAS MINIMAS EN LOS PLANES PARCIALES

Las dotaciones y reservas mínimas a considerar en los Planes Parciales serán las descritas en el punto 6.14.2 ó las que figuran en las fichas particulares, debiendo cumplirse obligatoriamente los mínimos impuestos por la Ley del Suelo, en función de los usos dominantes y de la dimensión de la actuación.

Salvo que se trate de sectores discontinuos debidamente justificados las cesiones locales deberán ser interiores para asegurar un correcto servicio del sector que se desarrolla.

No se puede reducir la superficie de cesión determinada en la ficha, salvo por Modificación Puntual.

En cualquier caso, en las zonas destinadas al sistema de espacios libres de dominio y uso público como dotación del propio Plan Parcial o bien en otras zonas de E.L. impuestas por el Planeamiento de rango superior u otros condicionantes, se destinarán zonas concretas a la plantación de especies arbóreas autóctonas con capacidad

para acoger, como mínimo, tres árboles por vivienda en suelo residencial, o tres árboles por cada cien metros cuadrados edificables en suelo productivo.

#### ARTICULO 6.15.1.6.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS AREAS DELIMITADAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Se desarrollarán de acuerdo con lo expuesto en las fichas que se adjuntan.

#### ARTICULO 6.15.1.7.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

Los propietarios deben realizar a su costa el enlace con la infraestructura viaria y la solución de los servicios básicos, según lo indicado en los planos de redes de infraestructuras.

Para la ejecución del sector será condición necesaria que exista la garantía de la ejecución y puesta en funcionamiento de dichos servicios con carácter previo a la licencia de primera ocupación de las edificaciones o instalaciones que se ejecuten.

La programación del plan debe coordinar los nuevos desarrollos urbanísticos a fin de garantizar la disponibilidad de las infraestructuras necesarias que se fijen en cada ficha, en especial si requieren la aprobación previa de un plan especial de infraestructuras.

### **SECCION SEGUNDA. SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION O YA EJECUTADO PARCIALMENTE**

#### ARTICULO 6.15.2.8.- REGULACION.

1.- El suelo urbanizable en ejecución es aquel en el que, habiendo sido clasificado como Urbanizable por las normas que se revisan y estando en proceso activo de gestión (Plan Parcial que cuenta con aprobación provisional, como mínimo), se considera conveniente y oportuno mantener las determinaciones y contenidos de las normas que se revisan.

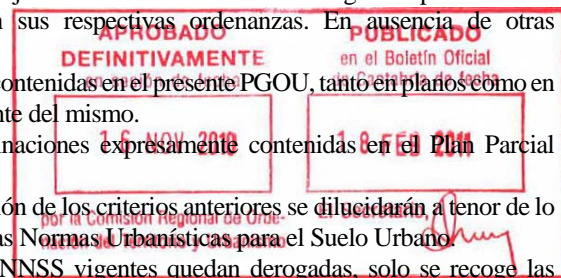
2.- A efectos de reparto de cargas y beneficios se mantienen las que les fueron asignadas en las normas que se revisan, con los aprovechamientos que les corresponden de acuerdo con la legislación urbanística vigente. Cada uno de los sectores, más los sistemas que tuvieran vinculados, constituye un área de reparto.

3.- En los planos se presentan las zonas del suelo urbanizable en ejecución o ya ejecutados parcialmente, que se identifican mediante la notación **OPP** (Ordenación según Plan Parcial aprobado).

4.- Las normas regulan el suelo urbanizable en ejecución mediante remisión a la figura de planeamiento correspondiente y a las precisiones establecidas en sus respectivas ordenanzas. En ausencia de otras determinaciones expresas, se entenderá que:

- Prevalerán las determinaciones contenidas en el presente PGOU, tanto en planos como en cualquier otro documento vinculante del mismo.
- Se tendrán en cuenta las determinaciones expresamente contenidas en el Plan Parcial correspondiente.
- Las dudas no resueltas por aplicación de los criterios anteriores se dilucidarán a tenor de lo señalado con carácter general en las Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano.
- Las ordenanzas generales de las NNSS vigentes quedan derogadas, solo se recoge las ordenanzas del Plan Parcial aprobado, así como sus determinaciones gráficas.
- Para la redacción de ordenanzas del planeamiento parcial, regirán las definiciones, condiciones generales de edificación y demás extremos pertinentes de las presentes normas.

5.- Para el desarrollo del planeamiento, y a efectos de usos autorizados y compatibles el régimen de usos será el autorizado por las normas que se revisan. A efectos de su regulación por el planeamiento parcial, la definición y condiciones generales de usos individualizados deberán adecuarse a las categorías definidas y reguladas en el título 11 de las presentes normas.



<b>SUELO URBANIZABLE</b>										DISTANCIAS AL EJE DE LA VIALIDAD				DIMENSIONES DE LA EDIFICACION			DISTANCIA MINIMA ENTRE EDIFICIOS	
CATEGORIA	EDIFICABILIDAD	LIMITACIONES	TIPO(1)	ACTUACION MINIMA	OCUPACION MAXIMA(%)	Nº PLANTAS PERMITIDAS	ALTURA MAXIMA (m)	BAJO CUBIERTA	COLINDANCIA (m) (3)	RED MUNICIPAL	RED AUTONOMICA		Mº FOMENTO		FONDO MAXIMO	LONGITUD MINIMA		LONGITUD MAXIMA
										Genérica	CA-145, 161 (4)	CA-412, 420, 640 (4)	N-634, 635 (2)	A-8 (2)				
UZV	Según Plan Parcial Sector 30	Según Plan Parcial Sector 30	Según Plan Parcial Sector 30	según delimit.	20	Según Plan Parcial Sector 30	Según Plan Parcial Sector 30	No hay	Según Plan Parcial Sector 30	Según Plan Parcial Sector, mínimo 10	23	16	25	-	Según Plan Parcial Sector 30			Según Plan Parcial Sector, mínimo 6
UZ2A	0,25	10 (F)	E, P, A	s/delim.	20	2	6,5	60%(C)	5	10	23	16	25	50		6,5	40	6
UZ2B	0,35	20 (F)	E, P, A	s/delim.	20	2	6,5	60% (C)	5	10	23	16	25	50		6,5	40	6
UZ2C	0,30	25 (F + Co)	E, P, A, Ba	s/delim.	20	2	6,5	60% (C)	5	10	23	16	25	50		6,5	40	6
UZ4	0,50	50 (Co)	Ba, M	según delimit.	25	2, 3 6 4	6,5 / 9,5 / 12,5	60%(C)	5 / 6	10 / 12 / 13	23	16	25	50	22	7,5	60	6 / 10 / 12
UZP	0,70			según delimit.	50	2	9		5	12	23	16	25	35				10

- (F) Viviendas familiares por Hectárea
- (Co) Viviendas Colectivas por Hectárea
- (1) : Exenta o aislada(E), Pareada (P), Adosada (A), Bloque aislado (Ba), Manzana (M)
- (2) : A la arista de la calzada
- (3) : Entre parcelas dentro de la misma unidad, para edificios de 2 plantas: 3 m.
- (4) : Al eje de la calzada
- (C) Computa



## TITULO SEPTIMO. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

### CAPITULO 16.- CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO.

#### ARTICULO 7.16.1.- DISPOSICIONES COMUNES PARA EL SUELO URBANO.

Los terrenos clasificados como suelo urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta que adquieran la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las correspondientes garantías. En las mismas condiciones podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento. Los citados usos cesarán y las obras serán demolidas sin indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

#### ARTICULO 7.16.2.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO.

1.- Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho:

- Al 100% del aprovechamiento que les corresponda según la Zonificación y Ordenanza asignada por el PGOU, cuando se trate de parcelas de suelo urbano consolidado.
- Al 90% del aprovechamiento que corresponda al ámbito en que esté enclavado el terreno clasificado como suelo urbano no consolidado o al de las Unidades de Actuación en que se constituya. Para cada una de las áreas delimitadas en los planos se señala expresamente el aprovechamiento susceptible de apropiación privada.

2.- El ejercicio efectivo del derecho al aprovechamiento urbanístico queda supeditado al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo. Los derechos del propietario son los especificados en el artículo 3.10.2.

#### ARTICULO 7.16.3.- CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA CADA ZONA.

A.- Las condiciones de edificación para las zonas ubicadas en suelo urbano pueden establecerse mediante una o más de las condiciones parciales que se enumeran en el resto de este artículo. Las condiciones finales serán las que permitan cumplir todos los parciales. Estas pueden ser:

- 1).- Edificabilidad, expresada en todo caso en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela o solar.
- 2).- Condiciones de segregación de parcelas, fijando:
  - a) La Parcela mínima bruta, que es la unidad mínima edificable.
  - b) La Parcela mínima resultante, que es la unidad mínima segregable que puede convertirse en solar independiente susceptible de ser edificado.
  - c) En ningún caso será segregable una parcela de tal forma que la edificación remanente en una de las unidades resultantes presente un índice de edificabilidad existente superior a la autorizada para la zona en que se encuentre.
- 3).- La altura máxima en plantas, incluyendo la planta baja, pero no el semisótano cuando las condiciones topográficas lo hagan posible.
- 4).- La altura máxima de cornisa. La rasante de referencia será la oficial cuando la fachada esté situada sobre la alienación de calle y, será la rasante de Proyecto en los demás casos.
- 5).- La altura máxima de la edificación.
- 6).- La ocupación máxima en planta, expresada en porcentaje sobre el total del solar o parcela.
- 7).- Las tipologías de edificación permitidas incluyendo una o más de las siguientes:
  - a) Exenta o aislada (E).
  - b) Pareada (P).
  - c) Adosada (A).
  - d) Bloque aislado (Ba).
  - e) Manzana (M).



- 8).- Los retranqueos y distancias mínimas a colindantes y vías públicas.
- 9).- El fondo máximo edificable.
- 10).- El frente mínimo de fachada edificio.
- 11).- La longitud máxima de fachada.
- 12).- La distancia entre edificios.

B.- Las condiciones establecidas serán de aplicación para:

- a) Solares de nueva edificación.
- b) Solares resultantes de la demolición de edificación existente.
- c) Capacidad de edificación adicional o reforma a ampliación de edificación existente en el caso en que la existente no agotase la posibilidad otorgada por el planeamiento.

#### ARTICULO 7.16.4.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE ACTUACION

1) El suelo urbano no consolidado forma sectores a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial.  
2) El PGOU impone para su desarrollo y gestión los sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC), descritos en los Planos de Ordenación que estarán, en cuanto a sus condiciones específicas de edificación sujetas a lo indicado en las Fichas particulares, pudiéndose reajustar la delimitación del sector con la debida justificación. Igualmente, los valores de la edificación que resulten podrán ser reajustados por los instrumentos de planeamiento más detallados, siempre que no se modifique la densidad de población prevista y se reajusten los equipamientos y cesiones proporcionalmente.

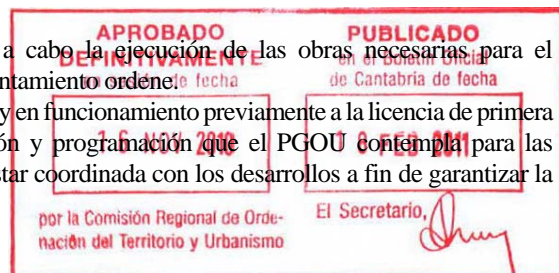
2.- Estos sectores se entienden como sectores de diseño y gestión. Sus objetivos, determinaciones urbanísticas, alcance, cesiones, instrumento de planeamiento y sistema de gestión y desarrollo, serán los que se expresan en las Fichas.

3.- En todo momento, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares interesados, podrá determinar y delimitar nuevas Sectores de suelo urbano no consolidado, con los requisitos y formalidades del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente PGOU prevé en el suelo urbano no consolidado en general o en los Sectores de suelo urbano no consolidado, no podrá llevarse a cabo la ejecución del Planeamiento y no podrá 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 las mismas.

5.- No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la seguridad o salubridad que el Ayuntamiento ordene.

6).- Las infraestructuras deben estar ejecutadas y en funcionamiento previamente a la licencia de primera ocupación de las edificaciones, por lo que la previsión y programación que el PGOU contempla para las infraestructuras (planes especiales de cuenca) deberá estar coordinada con los desarrollos a fin de garantizar la disponibilidad de sistemas y recursos.



#### CONDICIONES DE DESARROLLO:

SECTOR SUNC-4: San Salvador. U2B: S = 19.687 m<sup>2</sup>.

Desarrollo predefinido: No

Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria

Participación en planes especiales: No.

Prevista conexión de saneamiento en su ficha.

Participación en obras de urbanización exteriores: No

SECTOR SUNC-6: Heras. U2A: S = 36.241 m<sup>2</sup>.

Desarrollo predefinido: No

Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.

Participación en planes especiales: No.

Prevista conexiones de abastecimiento y de saneamiento en su ficha.

Participación en obras de urbanización exteriores: No

**SECTOR SUNC-11: Solares. PAC: S = 1.981 m<sup>2</sup>**

Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.  
Participación en obras de urbanización exteriores: No

**SECTOR SUNC-12: Solares. U5: S = 4.251 m<sup>2</sup>**

Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.  
Participación en obras de urbanización exteriores: No

**SECTOR SUNC-15: Ceceñas. U2B: S = 25.926 m<sup>2</sup>**

Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes de cuenca: No.  
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.  
Participación en obras de urbanización exteriores: Glorieta en la CA-161 y paso inferior/superior sobre FEVE.

**SECTOR SUNC-16: Solares. U3: S = 3.360 m<sup>2</sup>**

Desarrollo predefinido: Si  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.  
Participación en obras de urbanización exteriores: No

**SECTOR SUNC-51. San Salvador. Productivo UP. S = 12.934 m<sup>2</sup>.**

Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria  
Participación en planes especiales: No.  
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.  
Participación en obras de urbanización exteriores: No

**SECTOR SUNC-55.1. Ceceñas. U2C. S = 11.480 m<sup>2</sup>.**

Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: No.  
Participación en obras de urbanización exteriores: Paso inferior/superior sobre FEVE.

**SECTOR SUNC-55.2. Ceceñas. U2C. S = 18.011 m<sup>2</sup>.**

Desarrollo predefinido: No  
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11 de la Memoria.  
Participación en planes especiales: No.  
Participación en obras de urbanización exteriores: Paso inferior/superior sobre FEVE.



**ARTICULO 7.16.5.- APROVECHAMIENTO EN ACTUACIONES ASISTEMATICAS O NO INTEGRADAS.**

Para aquellos ámbitos de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento será el determinado por las Ordenanzas respectivas.

## CAPITULO 17.- GESTION DEL SUELO URBANO.

### ARTICULO 7.17.1.- CRITERIO GENERAL.

La ejecución de las determinaciones previstas en estas normas para el suelo urbano debe ir presidida por las modalidades de gestión necesarias para la concesión de licencias sobre solares, la obtención de los espacios libres y dotacionales o la realización de obras de infraestructura propias de este suelo.

### ARTICULO 7.17.2.- CONDICIONES PARA LA CONCESION DE LICENCIAS DE OBRA.

Cuando no se trate de licencias de obra menor o tutelada, la concesión de licencia de obras en un solar sólo podrá realizarse cuando esté perfectamente definida su delimitación, así como sus condiciones de uso y edificación y de aportación al reparto de cargas y beneficios y cuando, en su caso, se hayan cumplido los trámites previos de gestión, reparcelación o reparto de cargas y beneficios que pudieran haberle sido asignadas por el Plan General o por las actuaciones municipales posteriores.

### ARTICULO 7.17.3.- DELIMITACION DE SOLARES.

1.- En los solares de suelo urbano consolidado, la delimitación concreta será la resultante de aplicarles las alineaciones oficiales que, en su caso, les correspondieran. Los terrenos afectados por viales serán cedidos al Ayuntamiento sin que ello entrañe pérdida de la edificabilidad para el titular de la parcela en cuestión, que podrá mantenerla siempre que se lo permitan las demás condiciones de edificación.

2.- A efectos de esta delimitación, los propietarios ejecutarán la correspondiente tira de cuerdas a la que habrá de sujetarse el proyecto que será supervisada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento que comprobarán las alineaciones y superficie real del terreno o solar.

3.- Cuando los terrenos estuvieran incluidos en suelo urbano no consolidado, en alguna de las Unidades de Actuación previstas por el Plan General o en las que el Ayuntamiento pudiese fijar en el futuro en uso de sus competencias, será preceptiva la realización de los instrumentos de desarrollo previstos, quedando la delimitación concreta de las parcelas a expensas de los mismos.

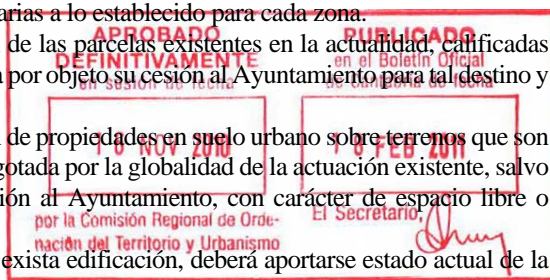
### ARTICULO 7.17.4.- PARCELACION DE SOLARES Y PARCELAS.

1.- No podrán autorizarse segregaciones contrarias a lo establecido para cada zona.

2.- Tampoco podrá autorizarse la segregación de las parcelas existentes en la actualidad, calificadas como dotación a obtener, salvo que tal segregación tenga por objeto su cesión al Ayuntamiento para tal destino y éste así lo acepte.

3.- Así mismo, no podrá autorizarse la división de propiedades en suelo urbano sobre terrenos que son parte de edificios o conjuntos cuya edificabilidad esté agotada por la globalidad de la actuación existente, salvo que la segregación sea a efecto de materializar la cesión al Ayuntamiento, con carácter de espacio libre o dotacional de la parcela segregada.

4.- Para la segregación de parcelas en las que exista edificación, deberá aportarse estado actual de la parcela definida en el correspondiente plano topográfico a escala, firmado por técnico cualificado, que incluya detalle de la edificación existente con indicación de la edificabilidad computable de acuerdo a los criterios de las presentes normas. Igualmente deberá aportarse la propuesta de segregación con justificación del cumplimiento de las ordenanzas de parcelación.



### ARTICULO 7.17.5.- APORTACION EN LAS UNIDADES DE ACTUACION

La aportación de espacios libres y dotacionales de las zonas incluidas en Unidades de Actuación podrá realizarse mediante reparcelación entre los propietarios en ellas incluidas siempre que lo permitan las condiciones de uso establecidas por el Plan General para esas Unidades.

#### ARTICULO 7.17.6.- GESTION DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONALES Y SISTEMAS GENERALES O LOCALES EN SUELO URBANO.

1.- La obtención pública de los espacios conceptuados como espacio libre, dotacional o de sistema general o local en suelo urbano podrá realizarse por cualquiera de los siguientes procedimientos:

- a) Adquisición.
- b) Expropiación.
- c) Reparcelación en Unidades de Actuación.
- d) Cesión por sistema de compensación
- e) Permutas con otros tipos de suelo no dotacional de propiedad municipal.
- f) Cesión para ensanche de viales.

2.- La adquisición y expropiación se regula por lo establecido al efecto por la legislación pertinente.

3.- La reparcelación o sistema de compensación en Unidades de Actuación del suelo urbano no consolidado se realizará conforme a lo establecido por el Reglamento de Planeamiento.

4.- Se podrán acordar en todo momento permutas de propiedades entre parcelas dotacionales de suelo urbano y parcelas no dotacionales situadas en suelo urbanizable. A este fin el Ayuntamiento podrá disponer del suelo edificable obtenido como resultado de las cesiones del 10 % de los suelos urbanizables. Las valoraciones que sea necesario efectuar se fundamentarán en los aprovechamientos dispuestos por el Plan General.

5.- La cesión de viales se realizará por los propietarios sin pérdida de edificabilidad.

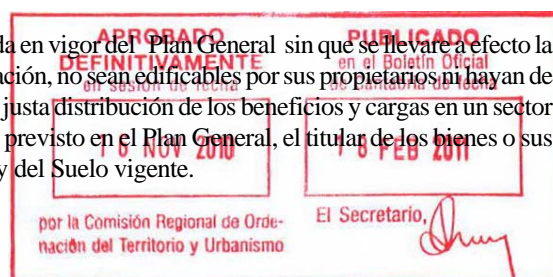
#### ARTICULO 7.17.7.- CESION DE DOTACIONES.

1.- La transmisión de cuanto suelo sea de cesión gratuita al Ayuntamiento se llevará a efecto una vez aprobado definitivamente el Plan Especial o Estudio de Detalle correspondiente si no hubiera necesidad de reparcelación. En caso contrario, tendrá lugar una vez se apruebe el expediente de reparcelación o el proyecto de compensación.

2.- En otro caso, en actuaciones asistemáticas, la cesión se hará con carácter previo al otorgamiento de la licencia de construcción. La transmisión de la propiedad de ese suelo al Ayuntamiento se hará sin perjuicio de las posibles obras que, en función de los compromisos adquiridos, debieran llevarse a efecto en el mismo por los titulares.

#### ARTICULO 7.17.8.- EXPROPIACION.

Cuando transcurran cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General sin que se llevare a efecto la expropiación de los terrenos que, con arreglo a su calificación, no sean edificables por sus propietarios ni hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en un sector o unidad de actuación o por algún otro medio de gestión previsto en el Plan General, el titular de los bienes o sus causahabientes podrán acogerse a lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente.



SUELO URBANO										DISTANCIAS AL EJE DE LA VIALIDAD				DIMENSIONES DE LA EDIFICACION			DISTANCIA MINIMA ENTRE EDIFICIOS	
CATEGORIA	EDIFICABILIDAD	TIPO Y LIMITACIONES	TIPO(1)	PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA(%)	Nº PLANTAS MAXIMO	ALTURA MAXIMA (m)	BAJO CUBIERTA	COLINDANCIA (m)	RED MUNICIPAL	RED AUTONOMICA		Mº FOMENTO		FONDO MAXIMO	LONGITUD MINIMA		LONGITUD MAXIMA
				Actuación min.						Genérica (6)	CA-145, 161 (3)	CA-412, 420, 640 (4)	N-634, N-635 (5)	A-8 (2)				
UAR	0,20	- 1 viv / parcela existente	AS	2000 (*)	20	2	6,5	60%(C)	3	10	13	11	15	35		6,5	40	6
UAB	0,30		AS	1000	25	2	6,5	60%(C)	3	10	13	11	15	35		6,5	40	6
U2A	0,30	15 (F)	AS, P, A	650	25	2	6,5	60%(C)	3	10	13	11	15	35		6,5	40	6
U2B	0,40	20 (F)	AS, P, A	500	25	2	6,5	60% (C)	3	10	13	11	15	35		6,5	40	6
U2C	0,50	25 (F)	AS, P, A	400	25	2	6,5	60%(C)	3	10	13	11	15	35		6,5	40	6
U3	0,50	90 m² (TMMVA)	Ba,M	1000	25	3	9,5	60%(C)	5	12	13	11	15	35	22	7,5	50	10
U4	0,70	90 m² (TMMVA)	Ba,M	1000	20	4	12,5	60%(C)	6	13	13	11	15	35	22	7,5	60	12
U5	0,85	90 m² (TMMVA)	Ba,M	1000	25	5	15,5	60%(C)	7,5	15	13	11	15	35	22	7,5	60	15
U6	1,00	90 m² (TMMVA)	Ba,M	1000	25	6	18,5	60%(C)	9	15	13	11	15	35	22	7,5	60	18
EAC	Grafados en los planos																	
PAC	Según ficha correspondiente																	
UP	0,70			500	50	2	9		5	12	16	15 (7)	11	15	35			10
PEMF	Según Modificación Puntual aprobada 4 -11 -2.002																	
OPP	Según ficha correspondiente																	

- (F) Viviendas unifamiliares por Hectárea  
(TMMVA) Tamaño medio mínimo de vivienda por actuación
- (1): Unifamiliar aislada (AS), Pareada (P), Adosada (A), Bloque aislado (Ba), Manzana (M)
- (2): A la arista de la calzada
- (3): Distancias al eje, para suelo urbano consolidado; para urbano de nueva creación y urbano no consolidado 23 m al eje.
- (4): Distancias al eje, para suelo urbano consolidado; para urbano de nueva creación y urbano no consolidado 15 m al eje.
- (5) 12 m. en travesía
- (6) 6 m. para vialidad Compartida de 7 m.
- (7) Al eje para la CA-161; para la CA-145 es 12 m al eje.
- (C) Computa
- (\*) Salvo en la parcela ya edificada que se mantiene la vivienda existente, pudiendo ejecutarse obras de restauración, conservación, consolidación y ampliación.  
En la parcela no edificada sólo se permite una segregación como máximo por parcela.





## TITULO OCTAVO. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO

### CAPITULO 18.- PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO Y ARQUEOLOGICO.

#### ARTICULO 8.18.1.- REGIMEN DE PROTECCION.

1.- Los bienes objeto de regulación en este Título están sometidos en general al régimen previsto en las normas específicas con carácter legal (Ley 11/1998 de 13 de Octubre) o reglamentario de la Comunidad Autónoma de Cantabria que les afecten, así como a las contenidas en los Convenios Internacionales sobre la materia suscritos por el Reino de España.

2.- cuando se produzcan descubrimientos arqueológicos paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquéllos y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación, quedando sujetos al régimen establecido en la legislación vigente. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

#### ARTICULO 8.18.2.- EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERES.

Quedan sujetos aquellos elementos incluidos en el CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES, y se regirán por las Normas que se establecen, con el grado descrito en dicho documento.

#### ARTICULO 8.18.3.- REGULACION DE EDIFICIOS DE INTERES, INCLUIDOS EN EL CATALOGO ANEXO A ESTAS NORMAS

Los edificios catalogados por el PGOU como "EDIFICIOS DE INTERES DEL MUNICIPIO DE MEDIO CUDEYO" quedan sometidos a las limitaciones y prescripciones siguientes:

1.- Serán inseparables de su entorno, no se podrá proceder a su desplazamiento y remoción, salvo fuerza mayor y causa de interés social declarada por el Ayuntamiento.

2.- No podrá realizarse en ellos obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o cualquiera de sus partes integrantes sin autorización expresa del Ayuntamiento que habrá de evitar, en todo caso, que se transformen o modifiquen los elementos del edificio que ocasionen su integración en el catálogo, o el conjunto del edificio de tal manera que distorsione la contemplación o el valor de dichos elementos. Dicha autorización se sujetará a lo dispuesto en el catálogo de edificios protegidos anexo, de acuerdo con los niveles establecidos.

3.- A las mismas limitaciones se someterán la colocación de rótulos, señales y símbolos, que no podrán desentonar con el conjunto del edificio.

4.- Se prohíbe taxativamente la colocación de publicidad comercial, de cables, antenas, etc., cuya apariencia exterior distorsione el conjunto del edificio. Así mismo se prohíben las construcciones que alteren el carácter de los inmuebles incluidos en el anexo o perturben su contemplación.

5.- Los expedientes de ruina se solventarán sin demolición, debiéndose restaurar los edificios sea cual sea su coste, siempre que las condiciones técnicas lo permitan. El propietario en estos casos responderá hasta el límite de su deber de conservación. En caso de inminencia y peligro para las personas, se tomarán las medidas necesarias para evitar daños personales, siendo la demolición el último recurso. La administración municipal podrá ejecutar subsidiariamente por causas razonadas en expediente abierto al efecto con audiencia del interesado, las obras de reparación necesarias para la conservación del inmueble con cargo al interesado, hasta donde llegue su deber de conservación.

6.- El incumplimiento reiterado del deber de conservación podrá dar lugar a la apertura de un expediente de expropiación de estos inmuebles.

7.- Las reparaciones se efectuarán evitando la sustitución de materiales en la medida de lo posible, y siempre que sea imprescindible, evitando materiales discordantes con el conjunto de la edificación.

8.- Los edificios catalogados están excluidos de la situación "fuera de ordenación". Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales en los edificios de interés catalogados que se encontrasen en situación de fuera de ordenación u ordenanza, según lo dispuesto en su regulación específica.

9.- En los edificios catalogados situados en suelo rústico de cualquier nivel de protección se permitirán las obras de rehabilitación que no impliquen aumento de volumen, en las que se admitirá el cambio de uso para vivienda o para fines rotacionales públicos, culturales, artesanales, de ocio y turismo rural.

10.- No se permitirán obras que conlleven ampliación de volumen hacia las carreteras autonómicas dentro de la línea de edificación omitida en los edificios catalogados.

#### ARTICULO 8.18.4.- NIVELES DE INTERVENCION.

##### A).- OBRAS ADMITIDAS EN EL NIVEL 1, INTEGRAL

- 1.- Se podrán ejecutar sin limitación obras de restauración, conservación y consolidación.
- 2.- Las obras de acondicionamiento parcial estarán limitadas dentro del carácter del edificio, ciñéndose a partes complementarias de menor interés.
- 3.- Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fueren necesarias para alcanzar objetivos de restauración, conservación y/o consolidación.
- 4.- Dentro de las obras de nueva edificación, únicamente se permiten las obras de estricta reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiere desaparecido total o parcialmente la edificación.
- 5.- Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.
- 6.- Cualquier actuación deberá ser propuesta al Ayuntamiento y aprobada o no por éste a la vista de los informes elaborados por los Servicios de Arquitectura y Patrimonio.

##### B).- OBRAS ADMITIDAS EN EL NIVEL 2, ESTRUCTURAL.

- 1.- Se podrán ejecutar con carácter general obras de restauración, conservación y consolidación.
- 2.- Las obras de acondicionamiento y reestructuración parcial de un edificio, se ceñirán, en todo caso, a su envolvente original, suprimirán todos aquellos añadidos que desvirtúen su configuración original; y lo adecuarán al aspecto que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. En todos los casos, estas obras deberán ir acompañadas de las obras exteriores dirigidas a restituir la composición y diseño originarios, y, en su caso, al que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés.
- 3.- Las obras de reestructuración de cubiertas:

Podrán incluir ventanas inclinadas en los faldones de la cubierta en proporción menor al 5% de la superficie total de dicha cubierta. Suprimirán todos aquellos elementos existentes sobre cubierta que no formen parte de la configuración inicial de edificio o desvirtúen los valores del edificio. Podrán en todo caso mantener los que cumplan la condición a). Excepcionalmente, cuando los edificios colindantes a ambos lados tengan el trazado de los faldones de cubierta sensiblemente coincidentes con los propios, se admitirán pequeños reajustes en el trazado de la cubierta existente con el fin de amortizar con los mismos.

- 4.- Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que: se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, en su caso, de adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés; o, figurasen como elementos ciegos en la composición originaria. En ningún caso se permitirá la introducción de elementos ajenos al edificio o la realización de actuaciones parciales que no garanticen un resultado homogéneo del conjunto de la fachada.

5.- Las obras de reestructuración total se consideran de carácter excepcional y deberán ser justificadas mediante el aporte de documentación que justifique el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de adecuación al fin para el que se destine y/o razones de seguridad e higiene. Estas obras respetarán las alturas absolutas y relativas de los forjados existentes.

6.- Las obras de demolición sólo serán admisibles en elementos parciales del edificio y siempre que fueran necesarias como complemento de las anteriores.

7.- Las obras de nueva edificación sólo serán admisibles como reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación.

8.- Cualquier actuación deberá ser propuesta al Ayuntamiento y aprobada o no por éste a la vista de los informes elaborados por los Servicios de Arquitectura y Patrimonio.

##### C).- OBRAS ADMITIDAS EN EL NIVEL 3, AMBIENTAL.

- 1.- Se podrán ejecutar con carácter general obras de restauración, conservación y consolidación.

2.- Las obras de acondicionamiento y reestructuración respetarán el sólido capaz existente siendo admisible la reestructuración de cubierta dentro de los parámetros y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas.

3.- Las obras exteriores, como consecuencia de adecuar la edificación existente al uso a que se destine el inmueble, deberán presentarse como propuesta al Ayuntamiento y ser o no aprobadas por éste con el informe de los servicios de arquitectura y urbanismo. Lo referido también es de aplicación para materiales y forma de la carpintería de los huecos.

4.- Las obras de ampliación únicamente son autorizables en el área de conservación ambiental tradicional de edificación aislada, así como en edificios de uso exclusivo dotacional. Las obras de ampliación en dicha área tendrán lugar por el aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes, se circunscribirán a las fachadas no visibles desde la vía pública, salvo que pudieran tener lugar como edificación aislada en los fondos de parcela, y en ningún caso podrán superar la altura de la edificación existente.

5.- Las obras de sustitución sólo serán admisibles como reconstrucción que implicará, cuando menos, a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, reproduciendo todas sus características morfológicas, texturas y elementos de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma menor autorizadas en el punto 3 de este artículo. En todas las fachadas se mantendrá el número de plantas y la altura de cornisa preexistente.

6.- Las obras de demolición estrictamente necesarias solo serán autorizables para realizar las obras admitidas en los puntos anteriores.

7.- Cualquier actuación deberá ser propuesta al Ayuntamiento y aprobada o no por éste a la vista de los informes elaborados por los Servicios de Arquitectura y Patrimonio.

#### ARTICULO 8.18.5.- INCENTIVOS, MEDIDAS POSITIVAS E IMPLICACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

1.- Las Administraciones Públicas colaborarán con los particulares en el mantenimiento de los edificios catalogados, para lo que se establecerán los planes y las medidas adecuadas al objeto. En concreto, se autorizará la introducción de usos como los hoteleros u hosteleros, para facilitar económicamente la conservación.

2.- Los propietarios podrán instar al Ayuntamiento para la firma del correspondiente convenio, interesándose por la transferencia del aprovechamiento urbanístico de la parcela en la que se encuentra el edificio catalogado a sectores en los que el Ayuntamiento ostente derechos de aprovechamiento con la finalidad de obtención de espacios libres y equipamientos y hacer viables las obras necesarias.

#### ARTICULO 8.18.6.- RELACION DE PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

El patrimonio arqueológico de Medio Cudeyo queda recogido en el Inventario Arqueológico Regional o Carta Arqueológica de Cantabria. Según los datos facilitados por el Servicio de Patrimonio Cultural de la Dirección General de Cultura de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de Cantabria en agosto de 2008, los yacimientos arqueológicos pertenecientes al Municipio de Medio Cudeyo son:

	Nombre principal	Localidad	UTM-X	UTM-Y	Z
1	Los Moros	San Salvador	435.361	4.804.924	20
2	Los Moros	San Salvador	435.379	4.804.976	19
3	Los Moros II	San Salvador	435.367	4.804.949	25
4	Junto a los Moros	San Salvador	435.326	4.804.916	25
5	Los Murciélagos	San Vitores	437.676	4.802.234	105
6	Los Murciélagos II	San Vitores	437.681	4.802.256	120
7	Santibáñez II	San Vitores	437.692	4.802.396	180
8	Los Moros	San Vitores	437.87	4.802.396	180
9	La Prementera	Sobremazas	438.885	4.803.138	125
10	La Prementera II	Sobremazas	438.973	4.803.080	65
11	Promontorio I	Sobremazas	438.833	4.803.950	45
12	Promontorio II	Sobremazas	438.822	4.803.944	45
13	Promontorio III	Sobremazas	438.809	4.803.939	40
14	La Graciosa	Sobremazas	439.27	4.803.689	130

**APROBADO**  
 por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
 el 16 de Febrero de 2011
 

**PUBLICADO**  
 en el Boletín Oficial de Cantabria  
 el 18 de Febrero de 2011

	Nombre principal	Localidad	UTM-X	UTM-Y	Z
15	La Graciosa II	Sobremazas	439.266	4.803.688	130
16	Los Calderones	Sobremazas	438.878	4.803.063	115
17	Espeñas	Solares	440.247	4.804.251	80
18	La Matorra I	Solares	440.054	4.803.398	60
19	La Matorra II	Solares	440.092	4.803.398	65
20	Solares	Solares	440.1	4.803.800	45
21	Pico Castillo	Solares	439.271	4.803.894	263
22	Sta. M <sup>a</sup> de Valdecilla	Valdecilla	440.543	4.803.470	97
23	Castilnegro	Medio Cudeyo	434.999	4.802.585	439
24	La Ermita	Heras	438.323	4.806.158	15
25	La Matorra III	Solares	440.135	4.803.414	63

Según lo dispuesto en el artículo 89.2 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria “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 el expediente para su declaración”. Los terrenos que se emplazan en estos yacimientos quedan sujetos a un régimen de uso que debe supeditarse a la legislación de Patrimonio Cultural y ser tutelado por las autoridades regionales en la materia. Asimismo la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria en su artículo 94.1 dice que “Los planes urbanísticos o territoriales deberán tener en cuenta tanto el Patrimonio Arqueológico conocidos como el no conocido o presunto”.



**TITULO NOVENO.**  
**SERVIDUMBRES SECTORIALES Y CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION.**

**CAPITULO 19.- PROTECCION DE LAS COMUNICACIONES, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.**

**ARTICULO 9.19.1.- CARRETERAS Y CAMINOS.**

- 1.- En las autovías y carreteras estatales, regirán las normas de protección a que se refieren los artículos 20 a 28 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- 2.- En las carreteras dependientes de la Comunidad Autónoma de Cantabria regirán, igualmente, las reguladas en la Ley de Carreteras de Cantabria.
- 3.- En las carreteras municipales y caminos que discurren por suelo rústico, suelo urbano y urbanizable, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas y normas particulares.
- 4.- La sistematización de las distancias de las líneas límite de edificación se encuentra expresada en el artículo sobre "Condiciones de la edificación y los usos en relación a la vialidad" (ART. 11.26.23.76).

**ARTICULO 9.19.2.- LINEAS FERREAS.**

De acuerdo al Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, las diversas zonas de afección del ferrocarril definidas en el Cap. III de la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario BOE 18-11-2003), son las siguientes:

- En suelo urbano consolidado las distancias establecidas para la protección del ferrocarril serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público, ocho (8) metros para la de protección, contados en los dos casos desde las aristas exteriores de la explanación. La distancia mínima de edificación se sitúa a veinte (20) metros del borde exterior de la plataforma.

- Para el suelo urbano no consolidado, urbanizable y rústico dichas distancias serán ocho (8) metros para la zona de dominio público, setenta (70) metros para la de protección contados en los dos casos desde las aristas exteriores de la explanación. La distancia mínima de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros del borde exterior de la plataforma.

En obras de fábrica, puentes, etc., estas distancias se medirán desde la proyección de los bordes laterales de las obras.

Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, sin que la correspondiente al dominio público pueda ser inferior a dos metros.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o de otros servicios públicos de interés general.

En la zona de protección no podrán realizarse otras edificaciones, obras e instalaciones que las previstas en la ley del Sector Ferroviario.

La ejecución de actos sujetos a licencia en la zona de protección requiere informe favorable de la compañía ferroviaria.

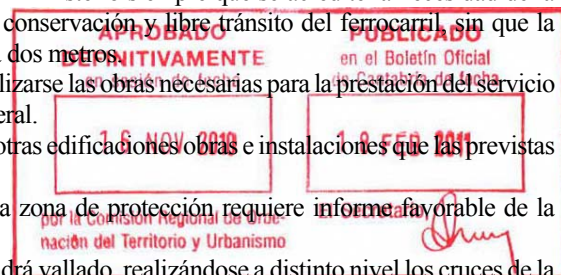
En suelo urbano el canal ferroviario se mantendrá vallado, realizándose a distinto nivel los cruces de la red viaria rodada o peatonal.

Las distintas zonas señaladas en el presente artículo se encuentran expresamente señaladas en los planos de ordenación, incluso la acotación de distancias en el caso de la línea que señala la distancia mínima de edificación. Debe tenerse en cuenta que aparecen zonas excluidas de toda edificación en algunos casos por confluencia de diferentes limitaciones, por ejemplo la autovía y el ferrocarril.

**ARTICULO 9.19.3.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.**

Se respetarán las limitaciones impuestas por Aviación Civil, en aplicación del Decreto correspondiente de 24 de Febrero de 1.972. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 584/1972, y Real Decreto ley 12/1978, los organismos del Estado, así como los autonómicos, provinciales y municipales, no podrán autorizar construcciones, instalaciones o plantaciones, dentro de las áreas y zonas con restricciones o prohibiciones, sin la autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio del Fomento.

Restricciones urbanísticas por las servidumbres del Aeródromo:





De acuerdo a las conclusiones contenidas en el “Informe sobre Servidumbres aeronáuticas”, no podrá rebasar ninguna edificación las cotas allí señaladas, salvo autorización.

Restricciones urbanísticas por las servidumbres de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas:

Zona de seguridad: En esta zona se prohíbe cualquier construcción, instalación o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. Este organismo sólo podrá autorizar aquellas instalaciones o construcciones que, no sobrepasando la superficie de limitación de alturas, se considere que no interfieren en el funcionamiento de la instalación radioeléctrica.

Zona de limitación de alturas: En esta zona se prohíbe que ningún elemento sobrepase en altura las superficies de limitación de alturas correspondiente.

La normativa sectorial aplicable es:

Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre.

Ley 21/20003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre. Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

Decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Real Decreto 2043/1986, de 11 de julio, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.

Orden del Ministerio de Fomento de 5 de julio de 2001 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Santander.

La normativa aplicable y criterio de referencia de las Servidumbres Aeronáuticas son:

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, Decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.

Real Decreto 2043/1986, de 11 de julio, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.

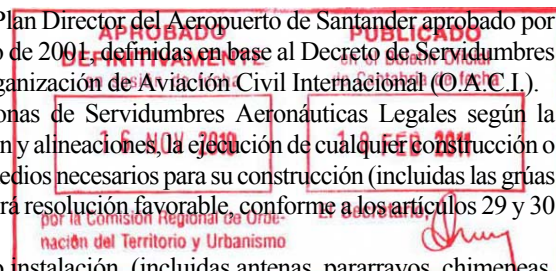
Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Santander aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 5 de julio de 2001, definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales según la descripción gráfica en el plano de calificación, ordenación y alineaciones, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) dentro de esta zona, requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Con carácter general, ninguna construcción o instalación (incluidas 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, deberá superar en altura a las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente, lo anterior vale para modificaciones de las edificaciones o instalaciones existentes.

La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, en caso de que las edificaciones o elementos auxiliares vulnerasen las servidumbres aeronáuticas, cuando se solicite autorización para su construcción o instalación a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, AESA, se deberá acreditar que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento deberá indicar que 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. Por otro lado, se deben 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.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbre 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.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho de indemnización.

#### ARTICULO 9.19.4.- REDES ELECTRICAS, DE TELEFONIA, TELECOMUNICACIONES Y ANALOGAS.

1.- El tendido de todo tipo de redes eléctricas, de telefonía y análogas, a realizar en todo tipo de suelos, así como la reforma de las existentes, a medida que fueran realizándose, habrá de hacerse necesariamente mediante canalización subterránea acorde con las normas técnicas específicas en cada caso. En suelo urbano y urbanizable, las conducciones de energía eléctrica, alumbrado o de telecomunicaciones discurrirán en subterráneo.

2.- En todo el ámbito Municipal, para la ejecución de nuevas redes o modificación o adaptación de las existentes, las Compañías Suministradoras están obligadas a la presentación ante el Ayuntamiento el correspondiente Proyecto Técnico, para su aprobación. La ausencia de tal requisito producirá la paralización inmediata de los trabajos. No se admitirá ningún nuevo trazado o modificación o adaptación de los existentes que pudiera comprometer la ejecución de las secciones previstas para la vialidad de PGOU, ni la anchura de la vialidad mínima.

3.- Cualquier proyecto de urbanización deberá incluir redes de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexiones a la red general, para electrificación, alumbrado, telecomunicaciones y para gas, en su caso. Las previsiones deberán realizarse en coordinación con las compañías suministradoras, asegurándose el principio de libre concurrencia.

4.- Redes de telecomunicaciones:

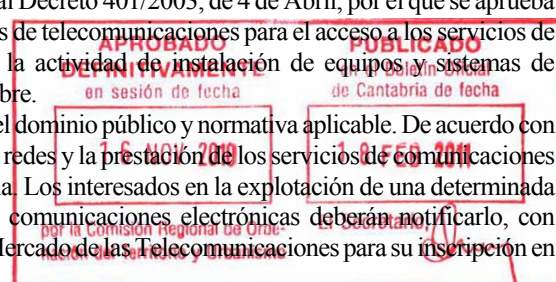
a) En cualquier caso se habrá de cumplir el Real Decreto 401/2003, de 4 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre.

b) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable. De acuerdo con la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la mencionada Ley 32/2003, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo. En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la mencionada Ley 32/2003, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público con lo que se pretende ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en



medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuando estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2.a de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

c) Uso compartido de la propiedad pública. De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, las Administraciones Públicas fomentarán la celebración de acuerdo voluntario entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada. Por lo tanto, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario. Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establezcan, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que estén calificados por aquella como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

d) Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Para las características de las infraestructuras para las redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, se utilizan como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR):

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

Asimismo, deberán tenerse en cuenta las conexiones apropiadas de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios, con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización.

5.- Instalaciones radioeléctricas. En relación con las instalaciones radioeléctricas se tendrá en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones, establece que cuando en aplicación de lo dispuesto en dicho artículo se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio. Las instalaciones radioeléctricas deben cumplir con las disposiciones del Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

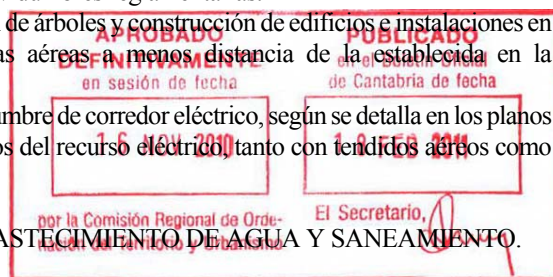
Las antenas de telefonía móvil se situarán preferentemente en suelo Productivo, EC (I y V) y en Suelo rústico, previa autorización municipal y conforme a la normativa sectorial que les sea de aplicación, entre la que se incluye la realización del correspondiente estudio de niveles de exposición radioeléctrica, proyecto técnico de telecomunicaciones, proyecto de instalación de señalización y demás trámites a cumplimentar en la administración estatal o municipal, según el procedimiento establecido por la Comisión Sectorial para el despliegue de las Infraestructuras de Radiocomunicación.

#### ARTICULO 9.19.5.- LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA. ALTA TENSION.

1.- La servidumbre de paso de líneas aéreas de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo las servidumbres reglamentarias.

2.- En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas aéreas a menos distancia de la establecida en la reglamentación sectorial aplicable.

3.- Corredor eléctrico. Se establece una servidumbre de corredor eléctrico, según se detalla en los planos de infraestructuras, para el despliegue de los ejes básicos del recurso eléctrico tanto con tendidos aéreos como subterráneos.



#### ARTICULO 9.19.6.- REDES PRINCIPALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO.

1.- Las redes de transporte (arterias) de abastecimiento de agua y las redes integrales de saneamiento se protegen por una servidumbre de acueducto. En ella no se permite la edificación, ni los movimientos de tierras, ni las labores de arada, cava u otros trabajos a profundidad mayor de 50 centímetros. Deberán discurrir preferentemente por viales públicos.

2.- En la zona de servidumbre así definida podrán realizarse obras de pavimentación o ajardinamiento (excepto arbolado) siempre y cuando sean de iniciativa pública y se adopten las medidas oportunas para el desvío y/o reposición de los servicios afectados.

3.- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones de las normativas sectoriales que les sean de aplicación.

4.- En áreas con edificación consolidada, o bien, en desarrollo de Proyectos de Urbanización en los que se contemplen obras de saneamiento o abastecimiento de nueva planta o modificación de servicios por afección, las servidumbres se adaptarán lo necesario.



#### ARTICULO 9.19.7.- GASODUCTOS.

Se consideran gasoductos aquellas conducciones para transporte de gas (gas GC, GL o GN, según NTE-IG), dispuestas subterráneamente o no.

Cuando las conducciones sean de gas a alta presión, se estará a lo dispuesto en las ITC 5.1 y 5.2 y el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, OM. Mº Industria de 26-10-83 y 6-6-84. En este caso y, teniendo en cuenta las servidumbres impuestas para redes de alta presión grado A (72 bar) se establecen las dos zonas siguientes:

- Una zona A, situada a 2 metros a cada lado de la tubería, de servidumbre permanente, en la que no se permitirá efectuar trabajos de arada, cava u otros trabajos a una profundidad superior a 50 cms., tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.
- Dos zonas simétricas(B),contiguas a la anterior, de 8 metros de anchura en las que no se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional

Para Ramales o redes de distribución en alta presión grado B (16 bar), estas distancias se modifican de forma que, sin modificación de la zona A. Las zonas B se reducen a 3 metros cada una. La servidumbre permanente se reduce también a 1 metro a cada lado de la tubería.

Para redes de distribución en baja presión se establece como límite de protección, no menos de cincuenta centímetros de profundidad para la cubrición de la tubería y no menos de treinta centímetros de separación para edificación u otras redes.

En todo el ámbito Municipal, para la ejecución de nuevas redes de gas o modificación o adaptación de las existentes, las Compañías Suministradoras están obligadas a la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Proyecto Técnico, para su aprobación, en su caso. La ausencia de tal requisito producirá la paralización inmediata de los trabajos. No se admitirá ningún nuevo trazado o modificación o adaptación de los existentes que pudiera comprometer la ejecución de las secciones previstas para la vialidad de PGOU, ni la anchura de la vialidad mínima.

### CAPITULO 20.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

#### SECCION PRIMERA. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

##### ARTICULO 9.20.1.1.- CONDICIONES GENERALES

Las condiciones de protección siguientes serán obligatorias sin perjuicio de lo establecido en las Leyes y Normas de la Comunidad Autónoma de Cantabria o del Estado.

##### ARTICULO 9.20.1.2.- COSTAS.

1.- Son suelos de dominio público los definidos en los artículos 3 y 4 de la Ley 22/1.988 de Costas. El Plan General incorpora la transcripción del deslinde de la zona marítimo-terrestre, siendo de dominio público marítimo terrestre los suelos exteriores a la línea de deslinde provisional.

2.- La utilización de este dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

3.- Los terrenos colindantes con la ribera estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres establecidas en el Capítulo II del Título III de la Ley de Costas, y entre ellas las siguientes:

- a) En suelo urbano consolidado, cuya clasificación sea anterior a la fecha de publicación de la ley de costas: 20 m. de servidumbre de protección.
- b) En suelo urbano consolidado posterior a la fecha de la ley, suelo urbano no consolidado y urbanizable: 100 m. de servidumbre de protección.
- c) En suelo y rústico: 100 m. de servidumbre de protección.

4.- Los usos en la zona afectada por la 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 ella con la autorización del órgano





competente de la Comunidad Autónoma tal y como establecen los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

5.- La servidumbre de tránsito de 6 metros desde la línea de ribera de la mar deberá quedar expedita para el paso público y labores de vigilancia y salvamento.

6.- Los usos e instalaciones existentes en el dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre, se regirán por lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas. En los terrenos de dominio público marítimo-terrestre clasificados como suelo urbano, no será posible la implantación de nuevos usos incompatibles con las cláusulas concesionales vigentes, siendo en todo caso, obligatoria la correspondiente autorización previa de la Dirección General de Costas.

7.- La carretera de nuevo trazado que atraviesa la ría de Tijero y los terrenos de origen concesional que colindan con ella, tiene carácter indicativo, viniendo impuesta por el traslado del enlace de Heras sobre la A-8, la necesidad de un acceso en condiciones de seguridad hacia la zona fabril petroquímica del vecino Gajano, etc.. Su titularidad, en atención a su carácter inter-municipal, será Regional. La construcción de esta vía, requerirá, en su caso, el correspondiente título de ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

8.- Las normas anteriores serán de aplicación a todo tipo de suelos, con independencia de su clasificación urbanística.

#### ARTICULO 9.20.1.3.- RIOS Y ARROYOS.

1.- Se entiende por álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se entienden por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

De acuerdo con la Ley de Aguas las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.
- A una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que no se autorizará ninguna intervención en esta zona si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

2.- En todo lo relacionado con la protección de cauces públicos y las áreas de dominio 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 el Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986. Específicamente se atenderá a las siguientes determinaciones:

- 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, servidumbre y concesiones que señala la legislación vigente y que quedarán incorporadas al Planeamiento.

- 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.

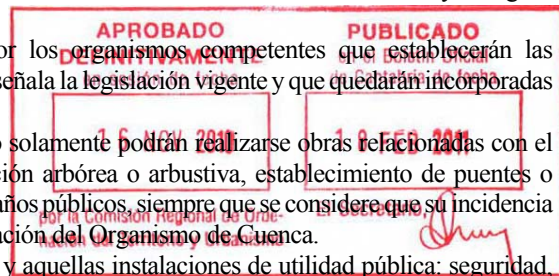
- La tolerancia de uso agrícola y forestal no supone derecho a aprovechamiento edificatorio que será nulo en toda la zona. Así mismo, la propiedad de suelo comprendido en esta zona no prestará derecho a contabilizarlo en el aprovechamiento del suelo contiguo.

- Así mismo, en todas las urbanizaciones que limiten con cauces públicos deberán destinarse a espacio libre de uso público una franja de 5 m desde la línea de máxima avenida normal a o largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.

- 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.

- Se prohíbe cualquier tipo de uso constructivo situado por debajo del nivel de avenida de periodo de retorno de 500 años, de cualquier curso fluvial. Para cualquier actuación en las márgenes se deberá obtener la autorización correspondiente del Organismo de Cuenca

- Los cauces, riberas y márgenes públicos de ríos, arroyos, etc. se dedicarán prioritariamente a la



conservación de las especies existentes y, en todo caso, a usos forestales, mediante la repoblación con especies autóctonas. En ningún caso las repoblaciones dificultarán el discurrir de las aguas.

- La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes de los cursos de agua que discurran total o parcialmente por el término municipal de Medio Cudeyo, se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el capítulo III del Reglamento de Policía de Aguas.

3.-Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa del Organismo de Cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, modificado por R.D. 9/2008 de 11 de Enero).

4.- En caso de contradicción prevalecerá la legislación sectorial sobre estas Normas. El Plan General asume la legislación actual y futura de Aguas y, en concreto, la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y Administración Pública del Agua, el Plan Hidrológico Norte II. Igualmente, se asume las determinaciones de la C.H.N.E. y la necesidad de coordinación de servicios y organismos en lo referente a la implantación de infraestructura hidráulica.

5.- Se recoge el LIC del río Miera que incluye a su principal tributario, el Pámanes (ES 13 000 15). En el planeamiento la figura de protección que se establece para el LIC del río Miera es RPCF (rústico de protección de cauce fluvial), llevando asociada en el medio rural la protección de al menos una franja de 25 metros a cada margen. Las superficies incluidas en el ámbito del LIC RIO MIERA, no podrán ser urbanizadas ni construidas, excepción hecha de los espacios libres públicos que admitirán exclusivamente plantaciones y caminos. Tampoco se podrán construir cerramientos que puedan comprometer la continuidad ecológica del corredor fluvial que constituye el LIC RIO MIERA. Deberá someterse cualquier actuación a la consideración de las autoridades competentes en materia de la Red Ecológica Europea Natura 2000. En cualquier caso no se permitirán con carácter general las obras de carácter permanente dentro del LIC RIO MIERA (ES1300015), salvo aquellas de interés público que haya que ubicar necesariamente en este tipo de suelos.

Con carácter general, según la Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y su transposición al ordenamiento jurídico español mediante el Real Decreto 1997/1995, previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a los valores de declaración de los espacios naturales protegidos que conforman la Red Ecológica 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 Montes y Conservación de la Naturaleza al objeto de valorar su repercusión y, en su caso, emitir el correspondiente informe de conformidad.

Lo establecido en las ordenanzas prevalecerá sobre lo establecido en los planos, en caso de discordancia entre ambos, al menos en lo relativo a la protección de cauces.

6.- En relación a la normativa sectorial referida al Ciclo del Agua las disposiciones normativas sectoriales de obligado cumplimiento son:

-Directiva 2000/60/CE del Parlamento y el Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

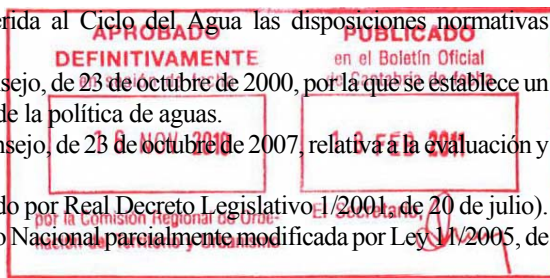
-Directiva 2007/60/CE del Parlamento y el Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.

-Texto Refundido de la Ley de Aguas (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio). Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.

- Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril y 927/1988, de 29 de julio que aprueban: el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.

- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.

- Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de Cuenca del Norte I, Norte II y Norte III.



#### ARTICULO 9.20.1.4.- MANANTIALES Y ACUIFEROS.

1.- El término municipal de Medio Cudeyo se encuentra ubicado en el sistema de explotación de aguas superficiales del Plan Hidrológico Norte II denominado nº 3 Pas-Miera, subsistema 1 Miera, cuya calidad de aguas debe ser: apta para salmónidos en cuanto a pesca y A2 en cuanto a su aptitud para el consumo humano.

La calidad de las aguas subterráneas es A2, lo que deberá considerarse en la instalación de los elementos de depuración previos al vertido. Cualquier vertido de efluente, directo o indirecto a cauce público necesitará autorización del Organismo de Cuenca.

2.- Igualmente el término municipal de Medio Cudeyo se ubica sobre la unidad hidrológica 01.10 Alisas-Ramales, cuya calidad en cuanto a aptitud para el consumo humano es A2. Estas calidades deben ser respetadas debiendo proponerse las medidas necesarias para su garantía.

3.- En todo caso, se aplicará lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas:

1.- Constituyen el dominio público hidráulico del Estado los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

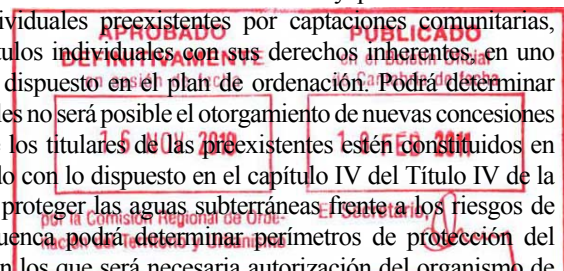
El dominio público de los acuíferos o formaciones geológicas por las que circulan aguas subterráneas, se entiende sin perjuicio de que el propietario del fundo pueda realizar cualquier obra que no tenga por finalidad la extracción o aprovechamiento del agua, ni perturbe su régimen ni deteriore su calidad, con la salvedad prevista en el apartado 2 del artículo 54 del citado Real Decreto 1/2001.

2.- Podrán ser declarados de protección especial determinadas zonas, cuencas o tramos de cuencas, acuíferos o masas de agua por sus características naturales o interés ecológico, de acuerdo con la legislación ambiental y de protección de la naturaleza. Los planes hidrológicos recogerán la clasificación de dichas zonas y las condiciones específicas para su protección.

3.- El organismo de cuenca, cuando así lo exija la disponibilidad del recurso, podrá fijar el régimen de explotación de los embalses establecidos en los ríos y de los acuíferos subterráneos, régimen al que habrá de adaptarse la utilización coordinada de los aprovechamientos existentes. Igualmente, podrá fijar el régimen de explotación conjunta de las aguas superficiales y de los acuíferos subterráneos.

4.- Acuíferos sobreexplotados: El organismo de cuenca competente, oído el Consejo del Agua, podrá declarar que los recursos hidráulicos subterráneos de una zona están sobreexplotados o en riesgo de estarlo. En estas zonas el organismo de cuenca, de oficio o a propuesta de la comunidad de usuarios u órgano que la sustituya, conforme al apartado 2 del artículo 87 del Real Decreto 1/2001, aprobará, en el plazo máximo de dos años desde la declaración, un plan de ordenación para la recuperación del acuífero o unidad hidrogeológica. Hasta la aprobación del plan, el organismo de cuenca podrá establecer las limitaciones de extracción que sean necesarias como medida preventiva y cautelar. El referido plan ordenará el régimen de extracciones para lograr una explotación racional de los recursos y podrá establecer la sustitución de las captaciones individuales preexistentes por captaciones comunitarias, transformándose, en su caso, los títulos individuales con sus derechos inherentes, en uno colectivo que deberá ajustarse a lo dispuesto en el plan de ordenación. Podrá determinar también perímetros dentro de los cuales no será posible el otorgamiento de nuevas concesiones de aguas subterráneas a menos que los titulares de las preexistentes estén constituidos en comunidades de usuarios, de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo IV del Título IV de la Ley de Aguas. Asimismo, a fin de proteger las aguas subterráneas frente a los riesgos de contaminación, el organismo de cuenca podrá determinar perímetros de protección del acuífero o unidad hidrogeológica en los que será necesaria autorización del organismo de cuenca para la realización de obras de infraestructura, extracción de áridos u otras actividades e instalaciones que puedan afectarlo. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la declaración de acuífero sobreexplotado y la determinación de los perímetros a que se refieren los apartados anteriores.

5.- Situaciones excepcionales: en circunstancias de sequías extraordinarias, de sobreexplotación grave de acuíferos, o en similares estados de necesidad, urgencia o concurrencia de situaciones anómalas o excepcionales, el Gobierno, mediante Decreto acordado en Consejo de Ministros, oído el organismo de cuenca, podrá adoptar, para la superación de dichas situaciones, las medidas que sean precisas en relación con la utilización del dominio público hidráulico, aun cuando hubiese sido objeto de concesión. La aprobación de dichas medidas llevará implícita la declaración de utilidad pública de las obras, sondeos y estudios necesarios para desarrollarlos, a efectos de la ocupación temporal y expropiación forzosa de bienes y derechos, así como la de urgente necesidad de la ocupación.



6.- En los acuíferos declarados sobreexplotados o en riesgo de estarlo será de aplicación el apartado 1 del artículo 56 de la Ley de Aguas. En los acuíferos declarados sobreexplotados o en riesgo de estarlo, se podrán otorgar concesiones de aguas subterráneas que permitan la extracción del recurso sólo en circunstancias de sequía previamente constatadas por la Junta de Gobierno del Organismo de cuenca y de acuerdo con el Plan de ordenación para la recuperación del acuífero.

7.- La protección de las aguas subterráneas frente a intrusiones de aguas salinas, de origen continental o marítimo, se realizará, entre otras acciones, mediante la limitación de la explotación de los acuíferos afectados y, en su caso, la redistribución espacial de las captaciones existentes. Los criterios básicos para ello serán incluidos en los Planes Hidrológicos de cuenca, correspondiendo al Organismo de cuenca la adopción de las medidas oportunas.

8.- Cuando un vertido pueda dar lugar a la infiltración o almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos o las aguas subterráneas, sólo podrá autorizarse si el estudio hidrogeológico previo demostrase su inocuidad.

9.- Usos privativos por disposición legal: en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, se podrán utilizar en un predio aguas procedentes de manantiales cuando el volumen total anual no sobrepase los 7.000 metros cúbicos. En los acuíferos que hayan sido declarados como sobreexplotados, o en riesgo de estarlo, no podrán realizarse nuevas obras de las amparadas por este apartado sin la correspondiente autorización.

10.- También será de aplicación lo dispuesto en Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/85, de 2 de agosto, de aguas y el Plan Hidrológico Norte II.

4.- En el perímetro de protección de la concesión de aprovechamiento de aguas minerales “Manantial de Fuenaliente” no podrán desarrollarse trabajos o actividades que pudieran perjudicar el normal aprovechamiento de la concesión. La realización de cualquier clase de trabajos subterráneos dentro del citado perímetro deberá contar con la autorización de la Dirección General de Industria del Gobierno de Cantabria.

#### ARTICULO 9.20.1.5.- PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ATMOSFERICA.

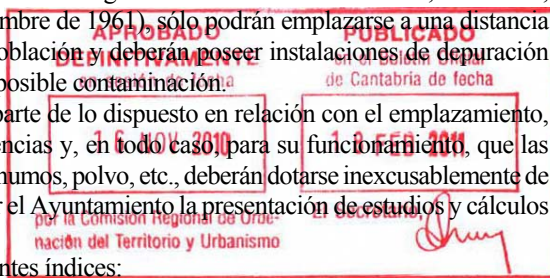
1.- Las industrias que deban ser consideradas como especialmente peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el Artículo 3º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto 2.414/61 de 30 de Noviembre de 1961), sólo podrán emplazarse a una distancia superior a dos (2) Kilómetros de cualquier núcleo de población y deberán poseer instalaciones de depuración especialmente adecuadas a su actividad y que eviten la posible contaminación.

2.- En relación con este tipo de actividades, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y actividades que puedan producir humos, polvo, etc., deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios, siendo exigible por el Ayuntamiento la presentación de estudios y cálculos justificativos.

3.- Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:

- a) Índice de ennegrecimiento de Riugelmann en funcionamiento:
  - En edificios no industriales ..... 0.0
  - En edificios industriales ..... 1.0
  - En zona de industrias o almacenes .. 1.5
- b) Índice de ennegrecimiento de Riugelmann en arranque:
  - En edificios no industriales ..... 1.0
  - En edificios industriales ..... 2.0
  - En zona de industrias o almacenes .. 2.5
- c) Índice de emisión de polvo en Kg./hora:
  - En edificios no industriales ..... 1.5
  - En edificios industriales ..... 1.5
  - En zona de industrias o almacenes .. 5.0

4.- Los locales destinados a actividades económicas en plantas bajas de edificios de uso compartido deberán contar con conductos verticales independientes para ventilación forzada y extracción de humos.





5.- La densidad máxima de emisión de contaminantes no sobrepasará los siguientes valores:

- Emisión total media mgr/m<sup>2</sup> en 24 horas: 300
- Emisión total punta mgr/m<sup>2</sup> en 1 hora: 600
- Emisión de polvo media meg/m<sup>2</sup> en 24 horas: 180
- Emisión de polvo punta mgr/m<sup>2</sup> en 1 hora: 360

#### ARTICULO 9.20.1.6.- VERTIDOS DE RESIDUOS SOLIDOS.

1.- Sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza complementaria del Ayuntamiento de Medio Cudeyo sobre recogida de residuos, a los efectos de los lugares en que se puede proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a).- Residuos de tierras:

- a.1: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, cuyo producto puede ser considerado tierras y rocas naturales procedentes del vaciado, del desmonte, etc., no contaminadas. Se denominan VT.
- a.2: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, cuyo producto consiste en residuos de escombros de materiales demolidos o desecho de las obras. Se denominan VME.
- a.3: Aquellos procedentes de otras actividades, de carácter inerte, que pueden ser asimilados a los anteriores. Se denominan VMIA.

b).- Residuos urbanos domésticos:

- Aquellos procedentes de actividades domésticas, así como desechos industriales o comerciales semejantes a los domésticos.

c).- Residuos radioactivos, residuos hospitalarios sin tratar y otros residuos industriales o comerciales peligrosos no asimilables a los especificados en los puntos anteriores.

d).- Estiércol.

2.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de clase a) se determinarán por el Ayuntamiento, dentro de las incluidas en las áreas del Suelo rústico de protección ordinaria o en las determinadas expresamente por el PGOU, en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos o con fines de recuperación o restauración paisajística.

Para la implantación de un vertedero de residuos del tipo a) será preceptiva la presentación 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 presupuestos.
- Estudio de las escorrentías y vaguadas.
- Geología y geotecnia.
- Hidrogeología.
- Topografía inicial y resultante de la zona.
- Estudio del tratamiento de los taludes y bordes.
- Volumen de rellenos.
- Medidas de protección contra el polvo, ruidos, vibraciones, etc.
- Descripción de la cobertura vegetal una vez finalizada la obra.
- Programación en el tiempo de todas las actuaciones previstas.

Deberá efectuarse una Memoria Ambiental.

El ámbito de la explotación dispondrá de un perímetro de protección de, al menos, veinticinco (25) metros de anchura, convenientemente arbolado de forma que limite al máximo el impacto visual negativo.

Al finalizar la explotación, una vez comprobadas las condiciones de estabilidad y el resto de garantías y acciones de la recuperación paisajística, la propiedad pasará a titularidad municipal, sin perjuicio de las responsabilidades que como consecuencia de la explotación, se deriven para el titular. Estos terrenos se destinarán, exclusivamente, a usos dotacionales públicos.

3.- Los vertidos de residuos urbanos domésticos (tipo b) quedan prohibidos en todo el término municipal.

4.- Los vertidos de residuos del tipo c) quedan prohibidos en todo el término municipal.





5.- Todas aquellas prácticas asociadas a la actividad agropecuaria que comporten vertido y/o manipulación de estiércol (tipo d) o cualquier otro residuo animal deberán realizarse de modo que no queden residuos depositados en lugares y vías públicas y se garantice la no contaminación de acuíferos y cauces de agua. El Ayuntamiento suspenderá la actividad de que se trate, en tanto no se lleven a cabo las medidas y obras necesarias para corregir los efectos apuntados.

#### ARTICULO 9.20.1.7.- VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

##### 1.- 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. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del organismo de cuenca, a cuyo efecto, el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica, en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (Art. 100 y siguientes del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y sig. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de Abril, modificado por R.D. 9/2008, de 11 de Enero).
- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales o subterráneas exigiéndose para todo tipo de actividad, el vertido a la red municipal o bien la construcción de digestores, tanques compactos o sistemas de depuración, sin perjuicio del cumplimiento de lo señalado en el punto 3 del presente artículo. Los tratamientos de depuración primaria previos al vertido a un cauce fluvial deberán conseguir los parámetros exigidos por el Organismo de Cuenca.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas superficiales o subterráneas o de degradación del entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

2.- Las edificaciones, instalaciones o actividades que, debido a su emplazamiento y al vertido de aguas residuales, supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no se cumplen las condiciones señaladas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

3.- Los vertidos de origen industrial que contengan sustancias nocivas no eliminables por los sistemas de depuración ordinarios, deberán ser objeto de un tratamiento de depuración específico antes de ser conducidos a la red municipal, a cauces fluviales o al mar. Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán por el Organismo de Cuenca.

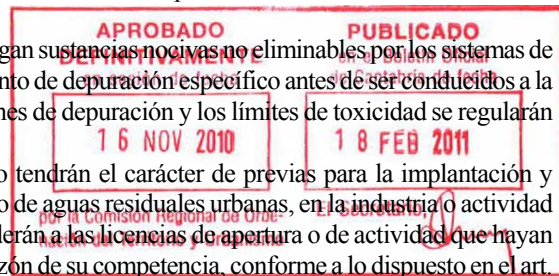
4.- En todo caso las autorizaciones de vertido tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la Estación de Tratamiento de aguas residuales urbanas, en la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y precederán a las licencias de apertura o de actividad que hayan de otorgar las administraciones local o autonómica en razón de su competencia, conforme a lo dispuesto en el art. 260.2 del Reglamento de Dominio Público, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

5.- Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas, según lo preceptuado por el art. 11 de la Orden de 13 de agosto de 1999 por la que se publican las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Norte II.

#### ARTICULO 9.20.1.8.- VERTIDOS AL MAR.

1.- Estarán sujetos a lo que dispone la Sección 2ª. del Capítulo IV del Título III de la Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas.

2.- No podrán verterse desde tierra al mar, directa o indirectamente, sustancias o formas de energía que puedan traer como consecuencia constituir un peligro para la salud humana, perjudicar los recursos vivos y el sistema ecológico, reducir las posibilidades de esparcimiento y obstaculizar usos legítimos de los mares y las playas, debiendo justificarse la imposibilidad o dificultad de aplicar una solución alternativa.



3.- Los parámetros indicadores de la calidad del agua del mar en las zonas de baño y sus límites, a efectos de establecer la capacidad de recepción de sustancias microorganismos incorporados al medio marino, son los que se indican en la "Instrucción para el proyecto de conducciones de vertidos de tierra al mar" aprobada por Orden Ministerial de 13 de Julio de 1993 del Ministerio de Obras Públicas, con corrección de erratas en el BOE de 13 de agosto de 1993.

4.- No podrá verterse al mar ningún efluente que no haya sido objeto del adecuado tratamiento, entendiéndose por tal el preciso para no sobrepasar la capacidad de recepción del medio marino e imposibilitar o restringir sus legítimos usos.

#### ARTICULO 9.20.1.9.- PROTECCION FRENTE A RUIDOS Y VIBRACIONES.

a) Se establecen como servidumbres acústicas las destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo y portuario, con los usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas, o que puedan implantarse, en la zona de afección por el ruido originado en dichas infraestructuras. Todos los desarrollos de unidades integradas deberán justificar en los proyectos de urbanización el cumplimiento de las Exigencias Básicas de protección frente al ruido (HR), aprobadas por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

b) Las instalaciones que acojan actividades que produzcan ruidos y/o vibraciones notoriamente molestos, deberán presentar junto a la solicitud de licencia un estudio que permita cuantificar la intensidad de los ruidos y/o vibraciones producidos, condicionándose la concesión de licencia a la adopción de medidas correctoras.

1).- Nivel admisible de ruidos.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (DB A) según la Norma UNE 21/214/75.

#### LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR DE LA EDIFICACION

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION MAXIMA (DB A)	
	DIA	NOCHE
ACTIVIDADES INDUSTRIALES	70	50
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	60	50
ACTIVIDADES TERCARIAS, HOTELES Y VIVIENDAS	50	40
EQUIPAMIENTO NO SANITARIO	50	40
EQUIPAMIENTO SANITARIO	40	30

En todo caso, entre las 22.00 y las 8.00 horas, el nivel sonoro admisible en domicilio vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 DBA, el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales y los procedentes del tráfico.

#### LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD COLINDANTE		TRANSMISION MAXIMA (DB A)	
		DIA	NOCHE
EQUIPAMIENTOS	SANITARIO	30	25
	EDUCATIVO	40	30
	GENERAL	30	30
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	HOTELES	40	30
	TERCIARIO	45	---
	COMERCIAL	55	55
VIVIENDA	ESTANCIAS	45	40
	DORMITORIOS	40	30
	RESTO PIEZAS	50	40

2).- Nivel admisible de vibraciones.

- a) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos.
- b) Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals ( $V_{pals} = 10 \log 3.200 A^2 N^3$ , siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LUGAR	VIBRACION
JUNTO AL GENERADOR	30
EN EL LIMITE DEL LOCAL	17
AL EXTERIOR DEL LOCAL	5

Las comprobaciones se efectuarán en el perímetro de la parcela, edificio o local, en función de si la actividad productora de ruidos o vibraciones se efectúa en edificio aislado o no.

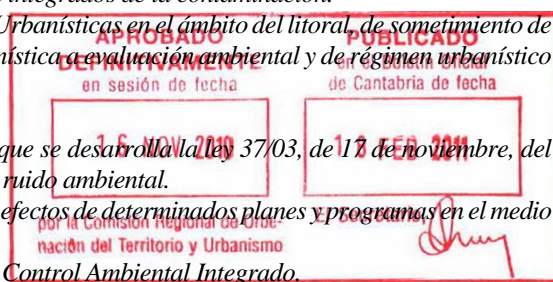
3).- Los costes de medición de los niveles sonoros o de vibraciones serán por cuenta del emisor, en el caso de que se superen los niveles máximos permitidos y por cuenta del denunciante en el caso de que no se superen.

En relación con la delimitación de las zonas de servidumbre acústica de las infraestructuras nuevas de competencia estatal, se solicitará informe preceptivo de las administraciones afectadas, y se realizará en todo caso el trámite de información pública y se tomarán en consideración las sugerencias recibidas. Asimismo, se solicitará informe preceptivo de la administración afectada en relación con la determinación de las limitaciones de aplicación de tal zona en los sectores del territorio gravados por servidumbres acústicas, donde se podrán establecer limitaciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, al menos, cumplir los valores límites de inmisión establecidos para aquellos.

ARTÍCULO 9.20.1.10. REQUISITOS Y CONDICIONANTES AMBIENTALES. CUMPLIMIENTO DEL ISA.

a) NORMATIVA DE REFERENCIA.

- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
- Real Decreto 1513/05, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la ley 37/03, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de **Control Ambiental Integrado**.
- Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Ley de Cantabria, 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y de creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de Septiembre, del Plan de Ordenación del litoral.
- Decreto 57/2006, de 25 de Mayo de 2006, por el que se aprueban la Normas Urbanísticas Regionales.
- Ley 6/1984, de 29 de octubre de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre protección y fomento de las especies forestales autóctonas.
- Decreto 82/1985, de 29 de noviembre de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por el que se aprueba el Reglamento de Ley 6/1984, de 29 de octubre, de protección y fomento de especies forestales autóctonas.
- Inventario Abierto de Árboles Singulares de Cantabria, declarado por orden de 28 de mayo de 1986, de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca.
- Decreto 81/1989, de 7 de noviembre, de la Consejería de Ecología, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre declaración del Parque del Macizo de Peña Cabarga de Cantabria



- Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y su transposición al ordenamiento jurídico español mediante el Real Decreto 1997/1995, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Red Ecológica Europea Natura 2000, LIC ES1300015 RIO MIERA, propuesta aprobada por Decisión de la Comisión el 7 de diciembre de 2004 por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica atlántica, publicada por el DOUE el 29 de diciembre de 2004.
- Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.
- Ley 22/88 de Costas.
- Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril y 927/1988, de 29 de julio que aprueban: el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.
- Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de Cuenca del Norte I, Norte II y Norte III.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento y el Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio).
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, que modifica el Real Decreto 849/1986, de 11-4-1986 que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2-8-1985 de Aguas.
- Decreto 61/04 sobre carreteras de especial protección por atravesar espacios naturales protegidos de Cantabria.
- Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación
- Decreto 61/1990, de 6 de julio, sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas en Cantabria.

#### b) MEDIDAS CORRECTORAS GENERALES:

Durante la fase de ejecución de las obras:

- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas. El seguimiento del comportamiento del terreno es fundamental tanto para controlar la evolución del riesgo como para establecer las causas del fenómeno base, se aplicarán los métodos de auscultación de laderas necesarios como un sistema que permite realizar un diagnóstico claro y anticipar cualquier tipo de problemas antes de que se manifieste en la superficie.
- Control de la aparición de procesos erosivos. Se deberá:
  - Las medidas de revegetación se aplicarán cuando la protección de la vegetación no sea del todo posible, en cuyo caso se hace necesaria la recuperación de la cubierta vegetal autóctona, creando las condiciones óptimas en cuanto a topografía y suelo que posibilite a corto plazo la implantación de especies herbáceas anuales y vivaces, y, a medio plazo, la instalación de la vegetación autóctona inicial;
  - Antes de que los suelos vayan a ser ocupados por las distintas actuaciones, se extraerá la tierra vegetal, y se acopiará en caballones que no alcancen los dos metros de altura para posteriormente ser extendido sobre los terrenos a restaurar;
  - El extendido se hará sobre terrenos con formas técnicamente estables, con maquinaria que ocasiona una mínima compactación y debe evitarse el paso de maquinaria pesada sobre el





- material extendido. La profundidad de la capa de cobertura dependerá del estado de la superficie a cubrir, lo ideal son entre 30 y 40 cm, lo mínimo 15 cm; teniendo en cuenta la elevada calidad de los suelos y la bondad del clima, la capa de tierra vegetal será rápidamente colonizada por especies herbáceas autóctonas, por lo que no se considera necesario realizar ningún tipo de siembra o hidrosiembra, así también se evita la introducción de especies alóctonas de rápido crecimiento;
- Una vez restaurada la cubierta edáfica, se realizarán plantaciones de árboles y arbustos autóctonos e integrados en el paisaje local. El alcance y el diseño de estas plantaciones dependerá del sustrato, el entorno paisajístico y el uso previsto en la superficie a restaurar.
  - Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
  - Para el control de polvo sobre la vegetación, fauna y población en los alrededores de las obras y control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que puedan verse afectadas por las obras se deberá:
    - Para proteger el suelo, la vegetación y los cultivos en el entorno inmediato de las actuaciones se utilizarán preferentemente las carreteras y caminos ya existentes; se identificará el área afectada por el proyecto, tanto de forma permanente (construcciones, jardines, cerramientos,...) como temporal (acopios, pistas de acceso, parques de maquinaria,...). Las instalaciones auxiliares se situarán lejos de las zonas más sensibles: entorno de los cursos fluviales, terrenos arbolados, zonas de cautela arqueológica y entorno de viviendas y lugares públicos;
    - La superficie así acotada deberá reducirse al mínimo imprescindible, especialmente en el entorno de zonas especialmente vulnerables; con objeto de minimizar la ocupación del suelo y la afección a la vegetación, se vallará o balizará con malla toda el área afectada. Una vez acotada esta zona, se evitará cualquier afección a su exterior;
    - Los árboles existentes dentro del perímetro acotado y que deban conservarse, se protegerán atando tablones en torno a su tronco. Para evitar daños a las raíces, se balizará el contorno de estos árboles en un diámetro similar al de su copa;
    - No se emplearán los troncos de los árboles para apoyar materiales ni como postes para el vallado;
    - Para proteger la fauna la principal medida preventiva consiste en minimizar la superficie afectada por las obras en el entorno de las zonas sensibles;
    - Se introducirán las siguientes medidas compensatorias:
      - Cuando sea imprescindible eliminar pies de árboles pertenecientes a especies autóctonas, se replantarán o se repoblará con especies de vivero tantos ejemplares de la misma especie como la mitad de los años que tenga el árbol eliminado; la ubicación de los ejemplares trasplantados o repoblados se realizará en las zonas más adecuadas dependiendo del tipo de actuación. La financiación correrá a cargo de los propietarios o promotores de las actuaciones, no computando a efectos de cálculo de las cesiones públicas.
      - Para proteger la fauna la principal como medida compensatoria, la revegetación de las zonas afectadas y la restauración ecológica y paisajística de determinadas actuaciones que favorecen la implantación de nuevos hábitats que podrán ser colonizados a medio plazo; se deberá evitar la ejecución de movimientos de tierra y trabajos especialmente ruidosos que puedan afectar a los ciclos reproductores de los vertebrados. Con carácter general, se limitará la realización de este tipo de trabajos durante los meses de primavera y principios de verano, que constituyen el periodo anual de reproducción de los vertebrados.
  - Si algún proyecto de obra afectase al cauce de agua, deberá ir acompañado del correspondiente Estudio o Informe de Impacto Ambiental hidrológico, que indique los efectos que sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica.
  - Control de los vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras:
    - Se prohíben los cambios de aceites de la maquinaria sobre el terreno y los vertidos accidentales de aceites y carburantes de la maquinaria y camiones que puedan dañar la calidad de las aguas de algún cauce o al suelo.
  - Control del medio hidrológico, para prevenir la contaminación del suelo, los cauces fluviales y las aguas subterráneas:



- Se prohibirá cualquier tipo de vertido al Dominio Público Hidráulico que supere los límites establecidos por la normativa de aguas y el Plan Hidrológico del Norte II;
  - Se tomarán las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de vertido incontrolado. Si fuera necesario almacenar sustancias peligrosas (aceites, lubricantes, desinfectantes, aditivos,...), se empleará para ello depósitos estancos que cumplan con la normativa de almacenamiento de productos químicos;
  - Todos los materiales sobrantes serán depositados en vertederos autorizados, y los residuos serán gestionados de acuerdo a la normativa vigente. El acopio de estos materiales se realizará en una zona perfectamente definida evitando la mezcla de residuos de distintos tipos;
  - El lavado de los camiones hormigonera sólo se realizará en la planta de hormigón, en una zona habilitada a tal efecto; el lavado de las canaletas se podrá realizar en la misma obra, preferentemente en zonas destinadas a la edificación (cimentaciones, viales, aparcamientos,...). Si esto no es posible, se abrirá un hoyo para esta función. Una vez abandonado, el hormigón se retirará y se gestionará como residuo inerte, y se restaurará el estado inicial del suelo;
  - El repostaje y los trabajos de mantenimiento de la maquinaria se efectuarán preferentemente en talleres. En caso de ser necesaria su realización en la misma obra, se habilitará a tal efecto una solera impermeable vertiente a un cubeto estanco con capacidad suficiente para retener cualquier derrame accidental. Estas zonas estarán alejadas de los cauces superficiales; en caso de vertido al terreno de sustancias peligrosas, el suelo contaminado será retirado y gestionado como residuo peligroso;
  - Como medida preventiva contra la contaminación química y mecánica, los parques de maquinaria, las instalaciones auxiliares y los acopios que deban situarse en las proximidades de los cauces superficiales, contarán durante las obras con sistemas de retención de contaminantes, tales como balsas de decantación, zanjas drenantes o barreras de sedimentos, siempre y cuando su instalación no suponga un impacto adicional sobre la vegetación de ribera.
- El suelo de buena calidad procedente de las obras se aprovechará en las zonas verdes y ajardinadas.
  - Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes. Las instalaciones de vertido autorizado de escombros u otros materiales de deshecho procedentes de las actividades de construcción que sean diferentes de las tierras deberán contener al menos una barrera impermeabilizante natural o artificial que impida la precolación 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.
  - Control de los niveles sonoros alrededor de las obras. Se deberá:
    - Respetar los límites de potencia sonora establecidos en la normativa vigente;
    - Seleccionar la maquinaria teniendo en cuenta el ruido emitido, utilizando exclusivamente maquinaria que cumpla la normativa vigente relativa a la limitación de niveles de potencia sonora (marcado CE); disponer de revestimientos elásticos en tolvas y volquetes; realizar un mantenimiento correcto de la maquinaria, y evitar la realización de ruidos innecesarios; evitar en la medida de lo posible la producción de ruido mediante la limitación del horario, la velocidad y la frecuencia del tráfico de obra;
    - Se prohíbe expresamente la realización de trabajos ruidosos en las proximidades de zonas habitadas entre las 22h y las 8 h;
    - Las actividades más ruidosas deberán emplazarse en zonas alejadas de los focos más sensibles (viviendas, locales públicos, zonas de sensibilidad ecológica); y si en algún momento se sobrepasan los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antirruído en todo el perímetro de afección.
  - Control de las emisiones de gases y partículas a la atmósfera. Se deberá:
    - En los movimientos de tierra que se acometan, se deberá evitar que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo, regando todas aquellas zonas de la obra donde se produzca un importante movimiento de maquinaria pesada, así como dotar de los correspondientes mecanismos aspiradores a aquellos procesos constructivos que generen importantes cantidades de polvo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE en sesión de fecha 16 NOV 2010  
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 19 FEB 2011  
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
El Secretario,

- Humedecer y cubrir los materiales antes de su puesta en obra que puedan producir polvo (acopio de áridos, tierra vegetal, ...);
- Cubrir con lonas las cajas de los camiones durante el transporte de estos materiales;
- Limitar la velocidad de la maquinaria;
- Las instalaciones auxiliares tales como plantas de machaqueo o plantas de hormigón deben contar con dispositivos para la retención de polvo.
- Para reducir la emisión de gases contaminantes, se tomarán como medidas: vigilar los reglajes de los motores de la maquinaria para asegurar una combustión correcta de sus motores; y planificar las actuaciones para reducir al mínimo los movimientos de la maquinaria.

Otras:

- La red de saneamiento de los nuevos desarrollos será preferentemente de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a las estaciones depuradoras de aguas residuales.
- Mantener una tipología constructiva que se integre de manera armónica con el entorno del núcleo rural y su entorno próximo.
- Evitar la introducción de especies vegetales invasoras tratando de regenerar las parcelas con suelo y especies autóctonas propias de la comarca.

De esta forma se deberán adoptar medidas específicas para fomentar la vegetación urbana tanto en el ámbito del viario como en los espacios libres de uso público. Utilizándose como criterios:

- Se deben proponer zonas verdes donde predomine la planta autóctona, de fácil mantenimiento y en armonía con el entorno. La planta autóctona es más resistente y mejor adaptada. Puede emplearse para recuperar espacios degradados.
- Además, para la selección de especies vegetales se valorarán la adaptación a las condiciones ambientales del entorno, el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de sombreado, su riesgo alergénico y el valor estético. Estos criterios también serán de aplicación para las especies a utilizar en las cubiertas verdes.
- En ningún caso podrán plantearse el uso de especies alóctonas con carácter invasor. Si bien para los espacios libres de uso público, especialmente en los ámbitos asociados a los cauces sólo se podrán usar especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos, para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.
- En el caso de los espacios libres de uso público, el Proyecto de Urbanización y los de urbanización interior de los parques de actividad incluirán un "Proyecto de Jardinería y Revegetación" que concretará espacialmente las provisiones referentes a la integración paisajística e incorporará las siguientes condiciones:
  - ✓ Planos generales y de replanteo de las plantaciones, indicando las especies, portes y origen de cada planta y el sistema de riego incluyendo la solución para favorecer la reutilización de las aguas pluviales.

En cuanto al diseño del arbolado en el viario urbano, se recomienda que en el Proyecto de Urbanización y en los de urbanización interior de los parques de actividad las siguientes medidas de referencia u otras similares:

- Playas de aparcamiento: hasta 20 plazas, 1 árbol cada 5 plazas; a partir de 20 plazas, al menos un 5% de la superficie se destinará a acondicionamiento vegetal, con un mínimo de 1 árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie total; a partir de 50 plazas, y adicionalmente a lo anterior, el perímetro contará con acondicionamientos vegetales, con un mínimo de 1 árbol cada 10 metros lineales o una banda perimetral de vegetación de 0,75 metros de altura.
- Viario de ancho  $\geq 20$  m: se dispondrán árboles de porte medio, con una altura superior a los 6 m. Se eximirá de este cumplimiento aquellas vías que dispongan de infraestructuras bajo rasante que puedan verse afectadas por las plantaciones.
- Viario de ancho  $< 20$ m: se utilizarán especies de altura  $< 6$  m, y diámetro de copa y tronco pequeños.
- Otros criterios para la disposición del arbolado en la vía pública: se incluirán determinaciones precisas sobre las distancias entre árboles en hilera; distancias a las edificaciones, distancias a la calzada y criterios de ubicación y tipo de arbolado en función

del arco solar en el que se sitúen, con el fin de impedir el sobrecalentamiento durante el verano, permitir el aprovechamiento energético durante el invierno y fomentar el uso peatonal de los espacios de estancia. En este sentido debe tenerse en cuenta el carácter caducifolio o perennifolio, el tipo de follaje, la altura y el tipo de copa según la orientación solar.

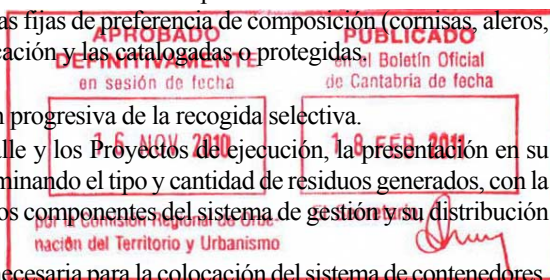
- Los alcorques respetaran la banda de equipamiento necesaria y el adecuado tránsito de peatones y personas con discapacidad. En la medida de lo posible se facilitará la incorporación directa del agua de escorrentía del viario a las zonas verdes para fomentar su infiltración natural y reducir su entrada a la red de pluviales.
- En los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Ejecución incorporarán medidas constructivas para reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y de los patrones naturales de escorrentía. De esta forma se incorporarán medidas constructivas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies de aparcamientos, viales y espacios libres públicos, así como para implantar soluciones urbanas de drenaje sostenible de forma combinada con el sistema de drenaje tradicional propuesto. Se plantean como posibles soluciones:
  - Pavimentos porosos para las playas de aparcamientos o zonas de grandes aparcamientos comunitarios.  
Tienen la consideración de superficies permeables, entre otros, los pavimentos porosos como gravas, arenas y materiales cerámicos porosos. La instalación de losetas, empedrados o adoquines ejecutados con juntas de material permeable tendrán también dicha consideración.
  - Cunetas de infiltración para los drenajes
  - Remate de las aceras facilitando la incorporación directa del agua de escorrentía de la calzada a los alcorques fomentando su infiltración natural y reduciendo su entrada a la red de pluviales.
  - Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otros sistemas con el mismo fin. Todo ello con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.
- Incluir en los proyectos un apartado de regeneración y paisajismo y la partida económica correspondiente.

#### c) MEDIDAS CORRECTORAS PARTICULARES:

- **Atmósfera**
  - Se prohibirá la eliminación de residuos de la construcción mediante quema, debiendo ser retirados a vertedero controlado.
  - Los residuos sólidos orgánicos generados en la fase de construcción y de funcionamiento serán eliminados mediante recogida en contenedores y traslado a vertedero controlado.
  - En los movimientos de tierra, con el fin de evitar la emisión de polvo se realizará el riego con agua reciclada en la zona para disminuir las emisiones.
  - Para evitar la propagación de ondas sonoras en zonas residenciales y/o próximas a espacios protegidos el planeamiento establecerá la obligatoriedad de crear y conservar pantallas vegetales o construcciones de elementos de obra.
- **Geología y Geomorfología**
  - Se evitarán los taludes de grandes proporciones, tratando de mantener pendientes no excesivas próximas al 30%, acordes con la estabilidad de los suelos.
  - El material de acopio o tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
- **Hidrología**
  - No se permitirá ningún vertido de tierras procedentes de trabajos de excavaciones y materiales de desecho a los cauces fluviales, ni el relleno de los drenajes naturales existentes en la zona.
  - Las aguas residuales de origen industrial deberán ser depuradas según su naturaleza cumpliendo los parámetros marcados para la actividad por la Confederación Hidrográfica del Norte.



- Los proyectos de obras y urbanización recogerán con el máximo detalle las zonas en las que se prevé la alteración del drenaje natural, con las medidas técnicas suficientes para garantizar el recorrido de las aguas en periodos de máxima avenida sin perjuicio para personas y bienes y que no se vaya a producir disminución de aportes aguas abajo del cauce.
- **Vegetación**
  - Las zonas alteradas deberán ser sometidas a regeneración, tanto del suelo como de la vegetación, tratando de seleccionar especies arbóreas y arbustivas autóctonas capaces de adaptarse y estar integradas en el medio.
  - Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible; en caso de no ser así, se transplantarán cuando quede garantizada su supervivencia, o compensatoriamente se plantarán nuevos ejemplares hasta el valor de los eliminados.
  - Cuando se abran hoyos y zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado de interés, la excavación deberá separarse del pie del árbol a una distancia superior a cinco veces su diámetro, medido a un metro de altura, con un mínimo absoluto de cincuenta centímetros.
- **Fauna**
  - Cuando se edifique en zonas próximas a cauces naturales y bosques de ribera no se afectará en ningún momento al cauce, con el fin de preservar la fauna ribereña.
  - No se realizarán voladuras en zonas próximas a lugares donde se tenga constancia que son utilizados por especies animales como zona de cría.
- **Paisaje**
  - Se limitarán los desarrollos urbanísticos en aquellas zonas de mayor calidad y fragilidad visual, en las cuales se impondrán condiciones y tipologías de edificación que eviten o minimicen el impacto paisajístico.
  - Se someterán a restauración paisajística y revegetación las superficies afectadas por obras, así como todos los taludes y desmontes que se produzcan.
- **Patrimonio y Recursos Culturales**
  - La apertura de las nuevas infraestructuras así como los nuevos sectores que se desarrollan en el plan deberán respetar las zonas de interés histórico-artístico, de modo que no se altere el valor que actualmente presenta ni suponga un obstáculo para acceder a dichos lugares.
  - En el caso de que una edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de preferencia de composición (cornisas, aleros, impostas, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.
- **Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos**
  - Se deberá fomentar la implantación progresiva de la recogida selectiva.
  - Se exige para los Estudios de Detalle y los Proyectos de ejecución, la presentación en su documentación de un estudio determinando el tipo y cantidad de residuos generados, con la precisión suficiente para justificar los componentes del sistema de gestión y su distribución espacial en el ámbito.
  - Se analizará la ocupación espacial necesaria para la colocación del sistema de contenedores. Con el fin de reducir la afección a las superficies del viario público y mejorar la integración visual, se incluye la obligación de estudiar la posibilidad de implantar sistemas enterrados al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlada.
- **Eficiencia energética**
  - Las edificaciones de nueva construcción deberán cumplir el modelo constructivo bioclimático, de manera que aumentando su eficiencia energética favorezca al entorno.
  - En cuanto a la iluminación natural en el diseño de las edificaciones, la iluminación diurna deberá ser básicamente natural en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional y de emergencias para las horas diurnas.
  - El alumbrado eléctrico se diseñará utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia luminica.





▪ Modelo constructivo bioclimático

Se fijan los siguientes criterios para cumplir con el modelo constructivo bioclimático:

a) Medidas relacionadas con el diseño de edificios:

- La definición arquitectónica y constructiva de la edificación debe tener en cuenta las características ambientales del entorno natural (topografía, vegetación, vientos, precipitaciones, temperaturas, radiación solar, humedad relativa) para conseguir un mejor comportamiento energético y medioambiental de las edificaciones. Asimismo hay que conocer los niveles máximos acústicos permitidos en el interior de las viviendas con el fin de emplear el aislamiento más adecuado.
- Se estudiará la forma del edificio, entendida como la relación entre la superficie y el volumen del mismo, buscando la más aconsejable con relación al clima de la región y microclima derivado de la ubicación del edificio. De esta manera se diseñarán los edificios con criterios que mejoran su comportamiento energético y medio ambiental.
- La altura y localización del edificio no debe limitar el acceso a la luz del sol a los edificios vecinos.
- Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior.
- Diseñar las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural. La mejor orientación para captar la máxima radiación solar en el invierno y la menor en el verano es la Sur. En el caso de las viviendas unifamiliares con una orientación Sur y Norte, lo más recomendable es que los huecos de las ventanas sean mayores en la zona Sur y menores en la zona Norte. Asimismo, es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tengan en cuenta cada una de las orientaciones y aprovecharlas al máximo.
- Se deberán tener especial precaución en el aislamiento térmico de los cerramientos del edificio porque un mal aislamiento provoca una pérdida de energía de hasta un 20 %.
- Fomentar el uso de las lámparas de inducción por su larga vida útil en las viviendas, tanto para iluminación interior como exterior.
- Para integrar con el entorno se establecerán medidas bioclimáticas que además permiten gestionar eficazmente los recursos, mejorando la calidad de vida de los habitantes.

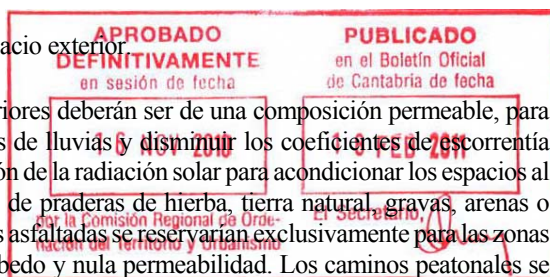
b) Estrategias bioclimáticas para el espacio exterior

Materiales:

- Los acabados de los espacios exteriores deberán ser de una composición permeable, para permitir la infiltración de las aguas de lluvias y disminuir los coeficientes de escorrentía superficial. Se favorecerá la reflexión de la radiación solar para acondicionar los espacios al aire libre; por ejemplo, superficies de praderas de hierba, tierra natural, gravas, arenas o enlosados de piedra. Las superficies asfaltadas se reservarán exclusivamente para las zonas de tráfico rodado, por su escaso albedo y nula permeabilidad. Los caminos peatonales se podrían configurar con terrizos, enlosados alternados con el crecimiento vegetal o similares.
- Las especies vegetales para las zonas verdes más aconsejables son las autóctonas. Las densidades serán moderadas, ya que no es necesario el aporte de humedad de la vegetación para el microclima urbano. Muy importante que se localicen las especies de hoja caduca junto a las áreas edificadas para no impedir el soleamiento invernal y para permitir la protección solar en verano.
- Se deberían tener en cuenta las sombras arrojadas sobre los espacios libres urbanos en el invierno y en el verano para acondicionarlos pasivamente y asignarles un uso con respecto a las distintas épocas del año.

Las condiciones para las superficies adyacentes a las edificaciones deberían ser:

- Captar radiación solar directa y reflejada por las edificaciones estableciendo una obstrucción solar máxima que relaciona la altura de la edificación con los anchos de las calles con el objetivo de que existan al menos dos horas de sol en las condiciones más desfavorables como lo es el solsticio de invierno en las plantas bajas de las edificaciones.





- En algunos casos se podría utilizar concreto en las superficies adyacentes a las edificaciones para poder mejorar las condiciones de radiación solar directa de las plantas bajas.

c) Estrategias bioclimáticas para el espacio interior:

Las condiciones de las piezas habitables donde se desarrollarán las actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas, deberían ser las siguientes:

- Disponer de huecos de ventilación e iluminación abiertos sobre la red viaria o espacio libre público, o patio de manzana o parcela.
- Cada espacio habitable debería tener garantizada como mínimo una renovación de aire por hora mediante ventilación natural o asistida.
- Se aconseja la disposición de sistemas de captación, acumulación y redistribución de calor en las fachadas con orientación al Sur, para aprovechar la radiación solar directa y mejorar el acondicionamiento interno de las piezas habitables.
- Las cubiertas y los forjados deberían estar asilados térmicamente.
- Todas las ventanas deberán tener las carpinterías estancas y con doble acristalamiento. Sus dimensiones serán mínimas o nulas en la fachada Norte, medias en las orientaciones Este u Oeste y la mayor dimensión la deberían tener en la fachada Sur.
- Protección exterior de todos los huecos con contraventanas, para evitar las pérdidas de calor por los acristalamientos.
- Disposición vertical de los huecos ya que permite, con la misma superficie, una mayor penetración de la radiación solar hasta un fondo edificado mayor.
- Acumulación energética en los muros de cerramientos, siendo aconsejables desfases de más de diez horas para poder contrarrestar las horas nocturnas de las épocas invernales. Este sistema se debe complementar con un sistema de ventilación natural para que en el verano son se produzcan sobrecalentamientos al interior de la edificación.
- Se deberían emplear asilamientos en los cerramientos, siendo más efectivos si se colocan en la parte exterior de los muros.
- Integración paisajística de la edificación para disminuir los impactos visuales sobre el territorio.

▪ Alumbrado público

- En el alumbrado público se utilizarán luminarias y lámparas que cumplan con los requisitos establecidos en los programas de prevención de la contaminación lumínica.

- En la iluminación de exteriores, se cumplirá lo establecido en 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.

En cuanto a luminancia, iluminancias y uniformidades de iluminación, los valores establecidos para viales, aparcamientos, aceras y paseos peatonales, se recogen en la Instrucción Técnica Complementaria EA-02: NIVELES DE ILUMINACIÓN, publicado como parte del Real Decreto 1890/2008, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior. Estableciéndose:

- El nivel de iluminación requerido por una vía depende de múltiples factores como son, el tipo de vías, la complejidad de su trazado, la intensidad y sistema de control de tráfico y la separación entre carriles destinados a distintos usuarios.
- En función de estos criterios, las vías de circulación se clasifican en varios grupos o situaciones de proyecto, asignándose a cada uno de ellos unos requisito fotométricos específicos que tienen en cuenta las necesidades visuales de los usuarios, así como aspectos medioambientales de las vías.
- El criterio principal de clasificación de las vías es la velocidad de circulación. La clasificación de las vías cumplirá lo establecido en la Tabla 1 del Reglamento de Eficiencia Energética.
- En función de la clasificación de las vías, y tomando como referencia el IMD de los viales, se deberá obtener las clases de alumbrado por cada tipo de vial, utilizando la *tabla 2. Clases de alumbrado para vías tipo A* y la *tabla 3. Clases de alumbrado para vías tipo B*, del Reglamento de Eficiencia Energética.

- Para obtener las clases de alumbrado para las clases C, D y E (aparcamientos, aceras, paseos peatonales, ...), se utilizará la *tabla 4. Clase de alumbrado para vías tipos C y D*, y la *Tabla 5. Clase de alumbrado para vías tipos E*, del citado Reglamento. Cuando se trate de áreas no independientes sino que forman parte de los viales rodados los valores obtenidos del reglamento se tomarán como recomendaciones a efectos de cálculo y no como condicionantes estrictos a cumplir.
  - En zonas urbanas o en carreteras de alumbrado, el nivel de iluminación en glorietas será como mínimo un grado superior al del tramo que confluye con mayor nivel de iluminación, cumpliéndose además de lo establecido en el apartado 3.7. *Alumbrado de glorietas*, el apartado 2.3 referente a zonas especiales de viales.
  - En función de la clase de alumbrado que corresponde, se definen los requisitos y recomendaciones fotométricos aplicables, según las tablas 6, 7, 8 y 9 del Reglamento de Eficiencia Energética.
- **Uso eficiente del agua**
- Para la reducción de los consumos, la reutilización y reciclado de las aguas pluviales y el fomento de la permeabilidad de las superficies urbanizadas, los planes parciales incluirán referencia expresa a los siguientes criterios:
- El riego en las zonas verdes se basará en primera instancia en el uso de aguas recicladas o en la reutilización y almacenamiento de las aguas pluviales recogidas en las cubiertas y espacios libres en vez del uso de agua potable. Se completará con el fomento del riego por goteo frente a los aspersores.
  - Las nuevas edificaciones dispondrán de redes separativas. Para las aguas pluviales se dispondrán depósitos que incorporen esta agua para su uso posterior.
  - Los edificios incorporarán mecanismos de ahorro de agua en los grifos, duchas y sanitarios.

#### d) PROGRAMA DE SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS DEL PGOU:

El programa de supervisión servirá para verificar la correcta aplicación del PGOU, comprobar si se tienen en cuenta las medidas de mejora ambiental así como si se dan otros impactos ambientales significativos diferentes a los previstos y asumidos.

Por lo tanto, el Programa de Vigilancia Ambiental (de supervisión de los efectos del PGOU) debe encaminarse a detectar las desviaciones, bien de los efectos previstos, bien de las medidas correctoras indicadas en el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental ya que muchos de los efectos se estiman de manera predictiva. Del mismo modo, se considera como un sistema abierto, con capacidad para modificar, cambiar o adaptar el proyecto a las situaciones que se planteen. Es decir, debe servir como mecanismo de retroalimentación mediante el cual los resultados obtenidos sirvan para modificar los objetivos iniciales y en general permitir la revisión periódica del programa inicialmente planteado.

De esta forma, también se permite la detección de efectos no previstos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, ya que en un estado apriorístico no es posible concretar un conocimiento profundo de ciertos aspectos con lo que se pueden establecer prioridades y necesidades de proyectos de investigación concretos.

Por tanto, podemos resumir los principales objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental en los siguientes:

- Comprobar la evolución de los impactos previstos, de forma que no se superen las magnitudes asignadas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, así como reducir dichas magnitudes al mínimo posible.
- Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas tanto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental como en la Memoria Ambiental.
- Comprobar y verificar que las medidas correctoras propuestas son realmente eficaces y reducen la magnitud de los impactos detectados. En caso de que las medidas correctoras no fueran lo suficientemente eficaces, diseñar nuevas medidas para minimizar las afecciones al medio.
- Permitir la valoración de los impactos que sean difícilmente cuantificables o detectables en la fase de estudio, pudiendo diseñar nuevas medidas correctoras en el caso de que las existentes no sean suficientes.

- Proporcionar información de aspectos medioambientales poco conocidos.

#### FASE PRELIMINAR.

Se realizará un análisis de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental y en lo que se dictamine en la Memoria Ambiental, con objeto de realizar un Informe Preliminar, donde se establezcan de forma clara los siguientes aspectos:

- Acciones con mayor importancia desde el punto de vista de generación de impactos.
- Elementos del medio y zonas concretas que realmente van a verse afectadas.
- Magnitud prevista para cada uno de los impactos.
- Indicadores de impacto.
- Medidas protectoras y correctoras propuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en su caso, las propuestas de forma adicional por el Órgano Ambiental con competencia en la EIA y aquellas derivadas de las distintas Administraciones Autonómicas y Locales.
- Propuesta de un Programa específico de Vigilancia Ambiental.

#### FASE DE EJECUCION.

Durante la fase de ejecución se procederá al control de la aplicación de todas las medidas protectoras especificadas en el ISA y en su caso, de aquellos que se especifiquen en la Memoria Ambiental.

El desarrollo del Programa de Vigilancia durante la Fase de Ejecución del proyecto conllevará la elaboración por la Dirección Ambiental de una serie de informes periódicos, que serán remitidos al Órgano con competencia en materia ambiental y/o a la Administración Local con competencia que lo solicite.

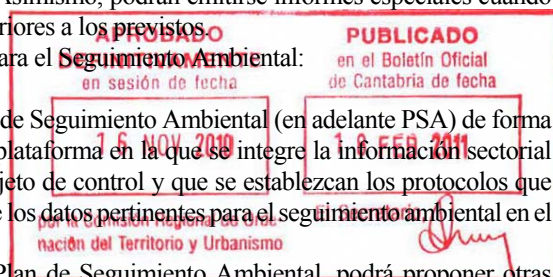
De esta forma, con una periodicidad anual, se elevarán informes de seguimiento de la ejecución en los que se contemplarán al menos los resultados obtenidos en la aplicación de las medidas propuestas y, en su caso, los problemas detectados, siendo de gran importancia el reflejar en dichos informes la detección, en su caso, de impactos no previstos. Además en el informe se tendrán en consideración los siguientes aspectos:

- Grado de eficacia de las medidas correctoras adoptadas.
- Evaluación de las medidas adoptadas anteriormente, adjuntando material fotográfico.
- Nuevas medidas a adoptar, basadas en los posibles desvíos de impactos no detectados anteriormente o en la corrección de las medidas propuestas por resultar éstas ineficaces.

Siempre que se detecte alguna afección al medio, de carácter negativo, la cual no haya sido prevista y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia. Asimismo, podrán emitirse informes especiales cuando cualquier aspecto de la obra genere unos impactos superiores a los previstos.

Se incorporan los siguientes condicionantes para el Seguimiento Ambiental:

- Con el fin de facilitar la gestión del Programa de Seguimiento Ambiental (en adelante PSA) de forma eficiente, se recomienda el diseño una única plataforma en la que se integre la información sectorial sobre el conjunto de aspectos ambientales objeto de control y que se establezcan los protocolos que garanticen que cada promotor particular aporte los datos pertinentes para el seguimiento ambiental en el ámbito de su actuación.
- El promotor, a través de los resultados del Plan de Seguimiento Ambiental, podrá proponer otras medidas preventivas, correctoras o compensadoras que, en caso de suponer un cambio significativo respecto a las inicialmente establecidas, deberán ser informadas favorablemente por la *Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística*.
- El Programa de Seguimiento Ambiental será particularizado por los distintos Proyectos de Urbanización y Ejecución. En el caso de los Sectores urbanizables con ordenación detallada, serán los respectivos Planes Parciales los que recogerán las previsiones exigidas para el seguimiento ambiental. En todos los casos deberá recogerse expresamente en los respectivos presupuestos la dotación económica necesaria para asegurar su correcta ejecución tanto para la fase de obra como de explotación.
- Para todas las obras, tanto del Proyecto de Urbanización como de los diferentes Proyectos Técnicos de desarrollo, la Dirección de Obra deberá disponer de una asistencia facultativa específica que actuará a modo de Dirección Ambiental. Con carácter de mínimos, el personal asignado a dicha asistencia facultativa estará formado por un Técnico ambiental colegiado y, en caso de haber movimientos de tierra, un Técnico habilitado por el Servicio de Patrimonio Cultural del Gobierno de Cantabria.



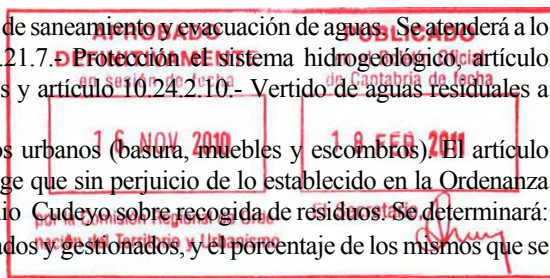
## CONTROLES A REALIZAR.

1) Durante la fase de construcción o ejecución de las actuaciones urbanísticas o infraestructurales:

- Control de polvo sobre la vegetación, fauna y población en los alrededores de las obras.
- Control de la aparición de procesos erosivos.
- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas.
- Control de los residuos sólidos de las obras.
- Control de los vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras.
- Control de los niveles sonoros alrededor de las obras.
- Control de las emisiones de gases y partículas a la atmósfera.
- Control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que puedan verse afectadas por las obras.
- Control de la cantidad y clasificación de los residuos de la construcción y demolición realmente generados y porcentaje reciclado, reutilizado o adecuadamente gestionado, según las previsiones del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición. Los tipos de residuos se codificarán con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, o norma que la sustituya.
- Control del volumen (Tn) de tierras generadas y gestionadas, y porcentaje del mismo que se reutiliza.
- Control de la superficie objeto de restauración, ajardinamiento o integración paisajística.
- Control de la inversión en medidas ambientales.
- Control de la cantidad de materiales con ventajas ambientales (reciclados, reciclables, reutilizados, con ecoetiqueta, biodegradables, de menores emisiones,...) respecto al conjunto general de materiales de cada Proyecto.

2) Durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades los controles a realizar serán los propios de los distintos departamentos municipales afectados:

- Control del nivel sonoro.
  - Se realizará un seguimiento de los mismos durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: artículo 9.20.8.- Protección frente a ruidos y vibraciones.
  - Niveles de inmisión acústica. Población afectada por niveles de ruido superiores a los umbrales legales.
- Control de la calidad del agua y del sistema de saneamiento y evacuación de aguas. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: artículo 9.21.7.- Protección del sistema hidrogeológico artículo 10.24.2.9.- Evacuación de aguas residuales y artículo 10.24.2.10.- Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes.
- Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos (basura, muebles y escombros). El artículo 9.20.5.- Vertidos de residuos sólidos, recoge que sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza complementaria del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, sobre recogida de residuos. Se determinará:
  - El volumen (Tn) de residuos generados y gestionados, y el porcentaje de los mismos que se recicla o reutiliza.
  - La generación de residuos urbanos (kg/habitante y año) y porcentaje respecto al total destinado a vertedero, incineración, compostaje y reciclaje.
- Control de las actividades extractivas. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: Artículo 9.21.2.- Explotación de minas y canteras.
- Control de las actuaciones que pueden producir incendios y del cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas.
- Control de las emisiones contaminantes a la atmósfera en áreas industriales. Se realizará un seguimiento de los niveles de inmisión de contaminantes, de tal manera que se comparen los resultados obtenidos no sólo con la legislación referida en las ordenanzas, sino respecto a la normativa europea en esta materia, y en concreto, respecto a los niveles de calidad del aire que se definen en las Directivas 1999/30/CE, en cuanto a las partículas PM10, y el dióxido de azufre, y la Directiva 2000/69/CE, en cuanto al monóxido de carbono. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: Artículo 9.20.4.- Protección contra la contaminación atmosférica.

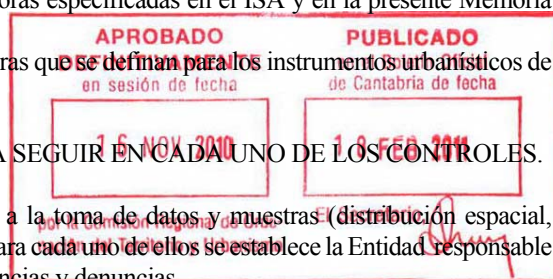




- Control e inspección de las actividades sometidas a la Memoria Ambiental o Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Control de las zonas con usos residenciales o industriales ilegales en cuanto a las medidas establecidas de regeneración ambiental y ordenación urbanística.
- Control de la contaminación lumínica. Se deberá tomar las medidas necesarias en los puntos de iluminación para limitar la contaminación lumínica. Las nuevas luminarias que se instalen deberán ser de foco dirigido hacia el suelo, con pantallas que eviten la dispersión de la luz por encima de la horizontal de la luminaria, evitando en cualquier caso las farolas de tipo globo. Las nuevas luminarias serán de bajo consumo. Se determinará:
  - El número de luminarias con sistema de ahorro de consumo y reducción de la contaminación lumínica, y % respecto al total instalado.
  - La superficie que no cumple con los objetivos de calidad lumínica establecidos.
- Control del número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables.
- Control del consumo eléctrico de la red municipal de alumbrado.
- Control de la cantidad y porcentaje de ahorro del consumo eléctrico.
- Control de la demanda de agua (m<sup>3</sup> por habitante equivalente al trimestre y al año).
- Control en las pérdidas en red de abastecimiento (% sobre la demanda total).
- Control del número y superficie de zonas de infiltración, urbanismo de bajo impacto o de drenaje sostenible integradas en la trama urbana.
- Control del Índice de calidad del aire de las distintas zonas características de las áreas pobladas.
- Control de la población, en número y % respecto del total, expuesta a concentraciones de algún contaminante que rebasa los límites legales en una o varias ocasiones. Identificar los contaminantes (NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, CO, PM<sub>10</sub> y O<sub>3</sub>) y valores superados, así como posibles focos.
- Control de la inversión en medidas de mejora ambiental (integración paisajísticas, plantaciones,.....).
- Control de la población y % de población con acceso adecuado a modos de transporte sostenible y a espacios o servicios urbanos.
- Control del % de población clasificada por la accesibilidad a sistemas de recogida selectiva de residuos.

3) Además, de acuerdo con las disposiciones de la Memoria Ambiental, el programa de seguimiento de los efectos del Plan se complementará con controles sobre los siguientes aspectos:

- Sobre los objetivos y estrategias del Plan.
- Sobre la ejecución de las medidas correctoras especificadas en el ISA y en la presente Memoria Ambiental.
- Sobre la ejecución de las medidas correctoras que se definan para los instrumentos urbanísticos de desarrollo del Plan.



#### DESCRIPCION DE LA METODOLOGIA A SEGUIR EN CADA UNO DE LOS CONTROLES.

Se tendrá especial atención en lo referente a la toma de datos y muestras (distribución espacial, periodicidad, etc.) y su posterior análisis. En particular para cada uno de ellos se establece la Entidad responsable del control, el N° controles, la comprobación, las incidencias y denuncias.

- 1) Durante la fase de construcción o ejecución de las actuaciones urbanísticas o infraestructurales:
  - Control de polvo sobre la vegetación, fauna y población en los alrededores de las obras y control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que puedan verse afectadas por las obras:
    - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
    - N° controles: Semanal
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente.
  - Control de la aparición de procesos erosivos:
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
    - N° controles: mensual



- Comprobación: Ayuntamiento
- Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de los residuos sólidos de las obras:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control de los vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente.
- Control del medio hidrológico, para prevenir la contaminación del suelo, los cauces fluviales y las aguas subterráneas:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente.
- Control de los niveles sonoros alrededor de las obras:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de las emisiones de gases y partículas a la atmósfera:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente
- Control de la cantidad y clasificación de los residuos de la construcción y demolición realmente generados y porcentaje reciclado, reutilizado o adecuadamente gestionado.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Mensual. Se seguirán las previsiones del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición. Los tipos de residuos se codificarán con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, o norma que la sustituya.
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control del volumen (Tn) de tierras generadas y gestionadas, y porcentaje del mismo que se reutiliza.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control de la superficie objeto de restauración, ajardinamiento o integración paisajística.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.



- Control de la inversión en medidas ambientales.
    - Entidad responsable del control: D. de Obra.
    - Nº controles: Mensual
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
  - Control de la cantidad de materiales con ventajas ambientales (reciclados, reciclables, reutilizados, con ecoetiqueta, biodegradables, de menores emisiones,...) respecto al conjunto general de materiales de cada Proyecto.
    - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
    - Nº controles: Bimensual
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- 2) Durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades los controles a realizar serán los propios de los distintos departamentos municipales afectados:
- Control del nivel sonoro:
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
    - Nº controles: mensual
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
  - Control de la calidad del agua y del sistema de saneamiento y evacuación de aguas:
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
    - Nº controles: trimestral
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
  - Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos (basura, muebles y escombros):
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
    - Nº controles: mensual
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
  - Control de las actividades extractivas:
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento
    - Nº controles: trimestral
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente
  - Control de las actuaciones que pueden producir incendios y del cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas:
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento
    - Nº controles: trimestral
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
  - Control de las emisiones contaminantes a la atmósfera en áreas industriales:
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
    - Nº controles: mensual
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
  - Control e inspección de las actividades sometidas a la Memoria Ambiental o Informe de Sostenibilidad Ambiental.
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
    - Nº controles: único
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal



- Control de las zonas con usos residenciales o industriales ilegales en cuanto a las medidas establecidas de regeneración ambiental y ordenación urbanística:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del consumo eléctrico de la red municipal de alumbrado.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la cantidad y porcentaje de ahorro del consumo eléctrico.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la demanda de agua (m3 por habitante equivalente al trimestre y al año).
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control en las pérdidas en red de abastecimiento (% sobre la demanda total).
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del número y superficie de zonas de infiltración, urbanismo de bajo impacto o de drenaje sostenible integradas en la trama urbana.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del Índice de calidad del aire de las distintas zonas características de las áreas pobladas.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la población, en número y % respecto del total, expuesta a concentraciones de algún contaminante que rebase los límites legales en una o varias ocasiones. Identificar los contaminantes (NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, CO, PM<sub>10</sub> y O<sub>3</sub>) y valores superados, así como posibles focos.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la inversión en medidas de mejora ambiental (integración paisajísticas, plantaciones,....).
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual



- Comprobación: Ayuntamiento
- Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la población y % de población con acceso adecuado a modos de transporte sostenible y a espacios o servicios urbanos.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del % de población clasificada por la accesibilidad a sistemas de recogida selectiva de residuos.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal

Para las actuaciones sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o Informe Ambiental específicos el programa de seguimiento ambiental se establecerá en los estudios y documentación requeridos para dichos procedimientos.

Todas las actuaciones de carácter industrial y aquellas con IMPACTO SEVERO cuyos proyectos no estén sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental o Informe Ambiental específicos por aplicación de la legislación ambiental vigente, deberán justificar el cumplimiento de la normativa medioambiental y de las medidas correctoras de acuerdo al siguiente programa:

- 1) En su desarrollo: en los planes (Planes Parciales, Programas de Actuación Urbanística...) y proyectos de actuación.
- 2) En su ejecución: mediante un informe medioambiental a la finalización de las obras de urbanización y/o edificación.

En los informes de control ambiental exigidos se incluirán los siguientes datos mínimos:

- El grado de cumplimiento de las prescripciones ambientales en las actuaciones.
- La verificación de que las previsiones del Estudio de Impacto Ambiental han sido adecuadas y precisas.
- La detección de diferencias significativas en la magnitud de los impactos y la aparición de impactos no previstos.
- La implantación de las medidas protectoras.
- La aplicación de las medidas correctoras y el cumplimiento adecuado de su función.

Las medidas que sean impuestas de acuerdo al programa de control y seguimiento ambiental deben ser consideradas como obligaciones de urbanización a cargo de los propietarios de los terrenos afectados, como cualquier obra de urbanización y con su mismo régimen.

En todo caso se considera que los servicios técnicos del Ayuntamiento, como órgano que controla el desarrollo del planeamiento urbanístico, debe ser el órgano municipal que realice el seguimiento y control de las medidas previstas en el Estudio de Impacto Ambiental. En este sentido dicho órgano exigirá los informes anteriormente citados con el objetivo de comprobar el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras previstas.

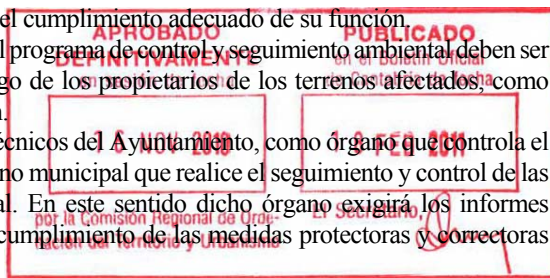
En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción o documento que deba expedirse tras la ejecución de ellas, constará expresamente que se han llevado a cabo todas las medidas ambientales.

El Ayuntamiento de Medio Cudeyo controlará la eficacia de las medidas ambientales, que es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento lo comunicará a la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo.

#### e) ASPECTOS A CONSIDERAR EN LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO DEL PGOU.

Condiciones de los distintos Instrumentos de Planeamiento de desarrollo del PGOU (Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Edificación, etc.):

- Los distintos Instrumentos de Planeamiento que sean redactados para el desarrollo de las áreas residenciales incluirán, entre sus determinaciones respecto a las condiciones de edificación de las



nuevas viviendas, las medidas necesarias para minimizar el ruido ambiental en el interior de las viviendas.

- Establecerán la correcta gestión de los excedentes de tierras inertes procedentes de la excavación, que conllevará su destino a las localizaciones previstas a tal fin en el PGOU o a un depósito autorizado y adecuado para las mismas.
- Contendrán medidas destinadas a disminuir las demandas de agua y saneamiento inducidas por las nuevas construcciones, urbanizaciones y usos.
- Concretarán las medidas de eficiencia energética en la edificación y minimización de la contaminación lumínica.
- Contendrán determinaciones y medidas dirigidas a obtener un adecuado soleamiento y ventilación natural de las edificaciones y espacios libres.
- Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables, deberán detallar el sistema de recogida de residuos sólidos, los cuales han de ampliarse a la totalidad de los terrenos a urbanizar.
- Espacios Naturales Protegidos: Parque Natural del Macizo de Peña Cabarga. Previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta al Espacio Natural Protegido deberá obtenerse la preceptiva autorización de la Dirección General de Biodiversidad.
- Las superficies incluidas en el ámbito del LIC Río Miera que se solapen con otras situadas en la misma u otras parcelas, computarán a efectos de edificabilidad, si es el caso, pero no podrán ser urbanizadas ni construidas. Además, en dicha superficie no se podrán construir cerramientos que puedan comprometer la continuidad ecológica del corredor fluvial que constituye el LIC RIO MIERA, debiendo someterse a la consideración de las autoridades competentes en materia de Red Ecológica Europea Natura 2000. En cualquier caso, no se permitirán las obras de carácter permanente dentro del LIC RIO MIERA (E51300015), salvo aquellas de interés público que haya que ubicar necesariamente en este tipo de suelos. En lo relativo a la protección de cauces, lo establecido en las ordenanzas prevalecerá sobre lo establecido en los planos, en caso de discordancia entre ambos.
- Para el caso de los Proyectos Técnicos o Estudios de Detalle de ejecución del PGOU es de obligatorio aportar la documentación ambiental que se detalla en estas ordenanzas como condición previa para la obtención de la preceptiva licencia municipal.
- Todas las medidas correctoras o preventivas que exijan su materialización en el terreno o su ejecución directa como unidad de obra, tanto para la fase de obra como de explotación, deberán contar con su identificación y su valoración económica en el presupuesto de los diferentes Planes Parciales, Estudios de Detalle o Proyectos Técnicos de desarrollo. También el Programa de Seguimiento Ambiental será presupuestado como una unidad independiente.
- Tanto en los Proyectos de Urbanización como de Ejecución se incluirá un estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Tanto en los Proyectos de Urbanización como de Ejecución se incluirá un apartado de regeneración y paisajismo y un proyecto de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
- Con el fin de reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y los patrones naturales de escorrentía, los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Ejecución, incorporarán medidas constructivas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies de los aparcamientos, viales y espacios libres públicos y para implantar soluciones urbanas de drenaje sostenible de forma combinada con el sistema de drenaje tradicional propuesto.
- En las ordenanzas se incluye, la exigencia para los Estudios de Detalle y los Proyectos de ejecución, la presentación en su documentación de un estudio determinando el tipo y cantidad de residuos generados, con la precisión suficiente para justificar los componentes del sistema de gestión y su distribución espacial en el ámbito. Se deberá analizar la ocupación espacial necesaria para la colocación del sistema de contenedores.

#### f) INCLUSION EN LA NORMATIVA Y PLIEGOS DE CONDICIONES DE LOS PROYECTOS.

En la normativa de los instrumentos de desarrollo, y/o en los pliegos de condiciones técnicas de los proyectos de edificación y urbanización, se deberán recoger las medidas protectoras y correctoras y el programa



de vigilancia y control del Informe de Sostenibilidad Ambiental, completados en función de las determinaciones de la Memoria Ambiental, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico del Plan. Además, todas las medidas protectoras y correctoras y los controles de seguimiento que deban incorporarse a cualquiera de los instrumentos de desarrollo y/o proyectos, lo serán con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas y actuaciones que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos; para las que no se puedan presupuestar se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones.

#### ARTÍCULO 9.20.1.11. ORDENACION DEL LOS SUELOS INCLUIDOS EN EL AMBITO DELIMITADO POR EL POL PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE LA BAHIA.

La ordenación del territorio municipal incluido en el ámbito delimitado por el POL para el desarrollo del Plan Especial de la Bahía, quedará condicionada a las categorías de ordenación y usos que dicho Plan Especial establezca, excepto en los casos que el PGOU clasifica como suelos urbanos. En su caso, una vez que el plan especial se haya pronunciado, se podrán modificar las determinaciones del PGOU para hacerlas congruentes con el citado plan especial, según el procedimiento reglamentario.

#### SECCION SEGUNDA. NORMATIVA AMBIENTAL.

#### ARTÍCULO 9.20.2.12. REQUISITOS Y CONDICIONANTES AMBIENTALES. CUMPLIMIENTO DE LA MEMORIA AMBIENTAL.

#### CONDICIONES DE APLICACIÓN GENERAL.

Con el fin de facilitar la interpretación y aplicación efectiva del condicionado ambiental, todas las medidas ambientales establecidas en el apartado 6 de la Memoria Ambiental, el ISA y el PGOU, así como el contenido del Programa de Seguimiento Ambiental, se sistematizan e integran en esta Sección.

Se incluye en el artículo 9.20.1.10. e):

- Para el caso de los Proyectos Técnicos o Estudios de Detalle de ejecución del PGOU es de obligatorio aportar la documentación ambiental que se detalla en estas ordenanzas como condición previa para la obtención de la preceptiva licencia municipal.
- Todas las medidas correctoras o preventivas que exijan su materialización en el terreno o su ejecución directa como unidad de obra, tanto para la fase de obra como de explotación, deberán contar con su identificación y su valoración económica en el presupuesto de los diferentes Planes Parciales, Estudios de Detalle o Proyectos Técnicos de desarrollo. También el Programa de Seguimiento Ambiental será presupuestado como una unidad independiente.

Las referencias existentes en las Ordenanzas a documentos y procedimientos, como Informe de Impacto Ambiental o la Estimación de Impacto Ambiental (artículos 1.3.16 y 9.20.1.10), se han sustituido respectivamente por “Informe de Sostenibilidad Ambiental” y “Memoria Ambiental”. Se ha eliminado la referencia al Decreto 50/91 del artículo 9.20.1.10.

En los Proyectos de Urbanización (artículo 2.4.3.11) y de Ejecución (artículo 2.7.6.30) se ha incluido la obligación de incorporar el Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Igualmente, se ha incluido la obligación de incorporar un apartado de regeneración y paisajismo y un proyecto de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

En el apartado de iluminación de exteriores (artículo 9.20.1.10) se incluyen 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 reajustan los límites de los sectores 14.1 y 15 para evitar la afección a la zonas de protección de ribera del POL.

El Sector 21 desaparece por Ordenación del Territorio, ante la imposibilidad de su desarrollo al estar afectado por pendientes superiores al 20 %, que impiden materializar los objetivos previstos para el mismo.

Se reajustan los límites del Sector 32 no afectando al LIC del río Miera.

Aquellos sectores sin desarrollo programado con pendientes superiores al 20 % señalarán en sus fichas que en el Plan Parcial correspondiente se evitarán las obras de excavación o explanación en las zonas caracterizadas por presentar dichas pendientes, indicándose las mismas en las fichas.

La zona inundable definida en el estudio de inundabilidad de los Sectores 32, 33, 34 y 35, se grafía como espacio libre, no permitiéndose la edificación.

Se han eliminado los suelos urbanos de Santiago indicados por Urbanismo.

Se establecen medidas específicas para fomentar la vegetación urbana (artículo 9.20.1.10) tanto en el ámbito del viario como en los espacios libres de uso público.

En las ordenanzas se incluyen los criterios para la disposición del arbolado en la vía pública en los Proyectos de Urbanización (artículo 9.20.1.10).

En las ordenanzas se incluyen las medidas constructivas para reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y los patrones naturales de escorrentía en los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Ejecución (artículo 9.20.1.10).

En las ordenanzas (artículo 9.20.1.10) se incluye para garantizar el objetivo de conseguir en el futuro el 100 % de recogida selectiva, la exigencia para los Estudios de Detalle y los Proyectos de ejecución, la presentación en su documentación de un estudio determinando el tipo y cantidad de residuos generados, con la precisión suficiente para justificar los componentes del sistema de gestión y su distribución espacial en el ámbito.

Se incluyen en las fichas de los Sectores 11, 12, 15 y 20, para cumplir con los objetivos de calidad sonora en el ámbito de la Autovía A-8, la obligación en sus Planes Parciales de realizar un mapa de ruido a partir de la intensidad media diaria de tráfico y según la metodología NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTULCPCSTB) prevista en el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2006, de 17/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental para confirmar los niveles de ruido previstos y establecer si proceden nuevas medidas correctoras.

Se incorpora en las ordenanzas (artículo 9.20.1.10) los aspectos concretos de carácter bioclimático referentes a la accesibilidad solar y a las estrategias de acondicionamiento pasivo.

Se introducen en las ordenanzas (artículo 9.20.1.10) los criterios para garantizar la reducción de los consumos, la reutilización y reciclado de las aguas pluviales y el fomento de la permeabilidad de las superficies urbanizadas.

#### CONDICIONES DE APLICACIÓN SINGULAR PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

En los Sectores de suelo urbanizable se incluyen las siguientes medidas ambientales complementarias:

- Sector 21: desaparece por imposición de Ordenación de Territorio.
- Sector 29: se realiza un reajuste de los límites de suelo urbanizable y, en su caso, del aprovechamiento evitando así la afeción al castro calizo de encinar.
- Sector 30. Se modifican las áreas de movimiento de la edificación, los viales y los aparcamientos para no afectar a los terrenos con pendientes iguales o superiores al 20%. Asimismo, se han ajustado los planos garantizando no afectar a la platanera lineal existente junto a la carretera CA-640. Se incorpora la prohibición de que en el ámbito del campo de golf afectado por la avenida de T=500 años se localicen edificaciones. Se excluyen del Sector 30 los terrenos afectados por los límites del LIC río Miera.
- Sector 36: desaparece este sector pasando a suelo urbano consolidado. Se cumple para minimizar los impactos paisajísticos y los Impactos acústicos derivados del ruido viario, que las edificaciones del sector tienen una altura máxima limitada de tal modo que los aleros de las edificaciones autorizables en ningún caso superan la cota máxima de la rasante del viaducto de la Autovía A-8 en una sección transversal del mismo a su paso por el sector.
- Sector 37: desaparece por estar afectado casi en su totalidad por pendientes superiores al 20 %.
- Sectores 14-1, 14-2, 15, 29-1, 30-1, 35, 39 y 51. Señalan en sus fichas que en el Plan Parcial correspondiente se evitarán las obras de excavación o explanación en las zonas caracterizadas por presentar pendientes superiores al 20 %, indicándose las mismas en las fichas.
- Sectores 32, 33, 34 y 35: como siempre se ha considerado, cumpliendo la Ley de aguas, la edificación no afectará nunca a la zona inundable de periodo de retorno T=500, grafiándolo expresamente en los planos.

En el Sector 32 se corrige el LIC del río Miera.

Además en el sector 32 deberá condicionarse los usos como consecuencia de la consideración de los límites del LIC río Miera.

## SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Se incorporan nuevos condicionantes (artículo 9.20.1.10) para el seguimiento ambiental que concretan y complementan las previsiones que en este ámbito recoge la *Resolución de 21 de diciembre de 2008 por la que se formula la Estimación de Impacto Ambiental* y el propio ISA.

Para facilitar el seguimiento se completan indicadores propuestos por el PSA (Programa de Seguimiento Ambiental) en el artículo 9.20.1.10.

A continuación se transcriben los siguientes artículos: *artículo 9.20.1.10.- Requisitos y Condicionantes Ambientales. Cumplimiento del ISA*; *artículo 2.4.3.11.- Contenidos de los Proyectos de Urbanización* y *artículo 2.7.6.30.- Disposiciones comunes para todo tipo de proyectos*, para dar cumplimiento a la Memoria Ambiental.

“ARTÍCULO 9.20.1.10. REQUISITOS Y CONDICIONANTES AMBIENTALES. CUMPLIMIENTO DEL ISA.

### a) NORMATIVA DE REFERENCIA.

- *Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.*
- *Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.*
- *Ley 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.*
- *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.*
- *Real Decreto 1513/05, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la ley 37/03, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.*
- *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.*
- *Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.*
- *Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.*
- *Ley de Cantabria, 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y de creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
- *Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de Septiembre, del Plan de Ordenación del litoral.*
- *Decreto 57/2006, de 25 de Mayo de 2006, por el que se aprueban la Normas Urbanísticas Regionales.*
- *Ley 6/1984, de 29 de octubre de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre protección y fomento de las especies forestales autóctonas.*
- *Decreto 82/1985, de 29 de noviembre de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por el que se aprueba el Reglamento de Ley 6/1984, de 29 de octubre, de protección y fomento de especies forestales autóctonas.*
- *Inventario Abierto de Árboles Singulares de Cantabria, declarado por orden de 28 de mayo de 1986, de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca.*
- *Decreto 81/1989, de 7 de noviembre, de la Consejería de Ecología, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre declaración del Parque del Macizo de Peña Cabarga de Cantabria*
- *Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y su transposición al ordenamiento jurídico español mediante el Real Decreto 1997/1995, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.*
- *Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres.*
- *Red Ecológica Europea Natura 2000, LIC ES1300015 RIO MIERA, propuesta aprobada por Decisión de la Comisión el 7 de diciembre de 2004 por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica atlántica, publicada por el DOUE el 29 de diciembre de 2004.*
- *Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.*
- *Ley 22/88 de Costas.*
- *Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril y 927/1988, de 29 de julio que aprueban: el Reglamento de*

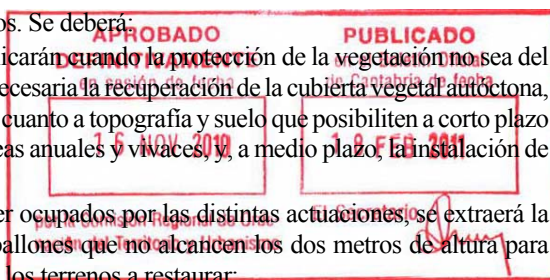
*Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.*

- *Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.*
- *Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de Cuenca del Norte I, Norte II y Norte III.*
- *Directiva 2000/60/CE del Parlamento y el Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.*
- *Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.*
- *Texto Refundido de la Ley de Aguas (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio).*
- *Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.*
- *Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, que modifica el Real Decreto 849/1986, de 11-4-1986 que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2-8-1985 de Aguas.*
- *Decreto 61/04 sobre carreteras de especial protección por atravesar espacios naturales protegidos de Cantabria.*
- *Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.*
- *Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.*
- *Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación*
- *Decreto 61/1990, de 6 de julio, sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas en Cantabria.*

#### b) MEDIDAS CORRECTORAS GENERALES:

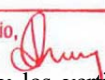
Durante la fase de ejecución de las obras:

- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas. El seguimiento del comportamiento del terreno es fundamental tanto para controlar la evolución del riesgo como para establecer las causas del fenómeno base, se aplicarán los métodos de auscultación de laderas necesarios como un sistema que permite realizar un diagnóstico claro y anticipar cualquier tipo de problemas antes de que se manifieste en la superficie.
- Control de la aparición de procesos erosivos. Se deberá:
  - Las medidas de revegetación se aplicarán cuando la protección de la vegetación no sea del todo posible, en cuyo caso se hace necesaria la recuperación de la cubierta vegetal autóctona, creando las condiciones óptimas en cuanto a topografía y suelo que posibiliten a corto plazo la implantación de especies herbáceas anuales y vivaces, y, a medio plazo, la instalación de la vegetación autóctona inicial;
  - Antes de que los suelos vayan a ser ocupados por las distintas actuaciones, se extraerá la tierra vegetal, y se acopiará en caballones que no alcancen los dos metros de altura para posteriormente ser extendido sobre los terrenos a restaurar;
  - El extendido se hará sobre terrenos con formas técnicamente estables, con maquinaria que ocasionen una mínima compactación y debe evitarse el paso de maquinaria pesada sobre el material extendido. La profundidad de la capa de cobertura dependerá del estado de la superficie a cubrir, lo ideal son entre 30 y 40 cm, lo mínimo 15 cm; teniendo en cuenta la elevada calidad de los suelos y la bondad del clima, la capa de tierra vegetal será rápidamente colonizada por especies herbáceas autóctonas, por lo que no se considera necesario realizar ningún tipo de siembra o hidrosiembra, así también se evita la introducción de especies alóctonas de rápido crecimiento;
  - Una vez restaurada la cubierta edáfica, se realizarán plantaciones de árboles y arbustos autóctonos e integrados en el paisaje local. El alcance y el diseño de estas plantaciones dependerá del sustrato, el entorno paisajístico y el uso previsto en la superficie a restaurar.



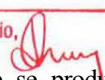


- Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
- Para el control de polvo sobre la vegetación, fauna y población en los alrededores de las obras y control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que puedan verse afectadas por las obras se deberá:
  - Para proteger el suelo, la vegetación y los cultivos en el entorno inmediato de las actuaciones se utilizarán preferentemente las carreteras y caminos ya existentes; se identificará el área afectada por el proyecto, tanto de forma permanente (construcciones, jardines, cerramientos, ...) como temporal (acopios, pistas de acceso, parques de maquinaria, ...). Las instalaciones auxiliares se situarán lejos de las zonas más sensibles: entorno de los cursos fluviales, terrenos arbolados, zonas de cautela arqueológica y entorno de viviendas y lugares públicos;
  - La superficie así acotada deberá reducirse al mínimo imprescindible, especialmente en el entorno de zonas especialmente vulnerables; con objeto de minimizar la ocupación del suelo y la afección a la vegetación, se vallará o balizará con malla toda el área afectada. Una vez acotada esta zona, se evitará cualquier afección a su exterior;
  - Los árboles existentes dentro del perímetro acotado y que deban conservarse, se protegerán atando tablones en torno a su tronco. Para evitar daños a las raíces, se balizará el contorno de estos árboles en un diámetro similar al de su copa;
  - No se emplearán los troncos de los árboles para apoyar materiales ni como postes para el vallado;
  - Para proteger la fauna la principal medida preventiva consiste en minimizar la superficie afectada por las obras en el entorno de las zonas sensibles;
  - Se introducirán las siguientes medidas compensatorias:
    - Cuando sea imprescindible eliminar pies de árboles pertenecientes a especies autóctonas, se trasplantan o se repoblará con especies de vivero tantos ejemplares de la misma especie como la mitad de los años que tenga el árbol eliminado; la ubicación de los ejemplares trasplantados o repoblados se realizará en las zonas más adecuadas dependiendo del tipo de actuación. La financiación correrá a cargo de los propietarios o promotores de las actuaciones, no computando a efectos de cálculo de las cesiones públicas.
    - Para proteger la fauna la principal como medida compensatoria, la revegetación de las zonas afectadas y la restauración ecológica y paisajística de determinadas actuaciones que favorecen la implantación de nuevos hábitats que podrán ser colonizados a medio plazo; se deberá evitar la ejecución de movimientos de tierra y trabajos especialmente ruidosos que puedan afectar a los ciclos reproductores de los vertebrados. Con carácter general, se limitará la realización de este tipo de trabajos durante los meses de primavera y principios de verano, que constituyen el periodo anual de reproducción de los vertebrados.
- Si algún proyecto de obra afectase al cauce de agua, deberá ir acompañado del correspondiente Estudio o Informe de Impacto Ambiental hidrológico, que indique los efectos que sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica.
- Control de los vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras:
  - Se prohíben los cambios de aceites de la maquinaria sobre el terreno y los vertidos accidentales de aceites y carburantes de la maquinaria y camiones que puedan dañar la calidad de las aguas de algún cauce o al suelo.
- Control del medio hidrológico, para prevenir la contaminación del suelo, los cauces fluviales y las aguas subterráneas:
  - Se prohibirá cualquier tipo de vertido al Dominio Público Hidráulico que supere los límites establecidos por la normativa de aguas y el Plan Hidrológico del Norte II;
  - Se tomarán las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de vertido incontrolado. Si fuera necesario almacenar sustancias peligrosas (aceites, lubricantes, desenfocantes, aditivos, ...), se empleará para ello depósitos estancos que cumplan con la normativa de almacenamiento de productos químicos;
  - Todos los materiales sobrantes serán depositados en vertederos autorizados, y los residuos serán gestionados de acuerdo a la normativa vigente. El acopio de estos materiales se realizará en una zona perfectamente definida evitando la mezcla de residuos de distintos tipos;

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PUBLICADO en el Boletín Oficial  
16 NOV 2010 17 FEB 2011  
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
El Secretario, 



- El lavado de los camiones hormigonera sólo se realizará en la planta de hormigón, en una zona habilitada a tal efecto; el lavado de las canaletas se podrá realizar en la misma obra, preferentemente en zonas destinadas a la edificación (cimentaciones, viales, aparcamientos,...). Si esto no es posible, se abrirá un hoyo para esta función. Una vez abandonado, el hormigón se retirará y se gestionará como residuo inerte, y se restaurará el estado inicial del suelo;
- El repostaje y los trabajos de mantenimiento de la maquinaria se efectuarán preferentemente en talleres. En caso de ser necesaria su realización en la misma obra, se habilitará a tal efecto una solera impermeable vertiente a un cubeto estanco con capacidad suficiente para retener cualquier derrame accidental. Estas zonas estarán alejadas de los cauces superficiales; en caso de vertido al terreno de sustancias peligrosas, el suelo contaminado será retirado y gestionado como residuo peligroso;
- Como medida preventiva contra la contaminación química y mecánica, los parques de maquinaria, las instalaciones auxiliares y los acopios que deban situarse en las proximidades de los cauces superficiales, contarán durante las obras con sistemas de retención de contaminantes, tales como balsas de decantación, zanjas drenantes o barreras de sedimentos, siempre y cuando su instalación no suponga un impacto adicional sobre la vegetación de ribera.
- El suelo de buena calidad procedente de las obras se aprovechará en las zonas verdes y ajardinadas.
- Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes. Las instalaciones de vertido autorizado de escombros u otros materiales de deshecho procedentes de las actividades de construcción que sean diferentes de las tierras deberán contener al menos una barrera impermeabilizante natural o artificial que impida la precolación 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.
- Control de los niveles sonoros alrededor de las obras. Se deberá:
  - Respetar los límites de potencia sonora establecidos en la normativa vigente;
  - Seleccionar la maquinaria teniendo en cuenta el ruido emitido, utilizando exclusivamente maquinaria que cumpla la normativa vigente relativa a la limitación de niveles de potencia sonora (marcado CE); disponer de revestimientos elásticos en tolvas y volquetes; realizar un mantenimiento correcto de la maquinaria, en especial de los sistemas de insonoración, y evitar la realización de ruidos innecesarios; evitar en la medida de lo posible la producción de ruido mediante la limitación del horario, la velocidad y la frecuencia del tráfico de obra;
  - Se prohíbe expresamente la realización de trabajos ruidosos en las proximidades de zonas habitadas entre las 22h y las 8 h;
  - Las actividades más ruidosas deberán emplazarse en zonas alejadas de los focos más sensibles (viviendas, locales públicos, zonas de sensibilidad ecológica); y si en algún momento se sobrepasan los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antirruído en todo el perímetro de afección.
- Control de las emisiones de gases y partículas a la atmósfera. Se deberá:
  - En los movimientos de tierra que se acometan, se deberá evitar que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo, regando todas aquellas zonas de la obra donde se produzca un importante movimiento de maquinaria pesada, así como dotar de los correspondientes mecanismos aspiradores a aquellos procesos constructivos que generen importantes cantidades de polvo.
  - Humedecer y cubrir los materiales antes de su puesta en obra que puedan producir polvo (acopio de áridos, tierra vegetal, ...);
  - Cubrir con lonas las cajas de los camiones durante el transporte de estos materiales;
  - Limitar la velocidad de la maquinaria;
  - Las instalaciones auxiliares tales como plantas de machaqueo o plantas de hormigón deben contar con dispositivos para la retención de polvo.
  - Para reducir la emisión de gases contaminantes, se tomarán como medidas: vigilar los reglajes de los motores de la maquinaria para asegurar una combustión correcta de sus motores; y planificar las actuaciones para reducir al mínimo los movimientos de la maquinaria.

APROBADO DEFINITIVAMENTE en sesión de fecha 1.º 6.º NOV 2010  
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 10.º FEB 2011  
El Secretario, 

Otras:

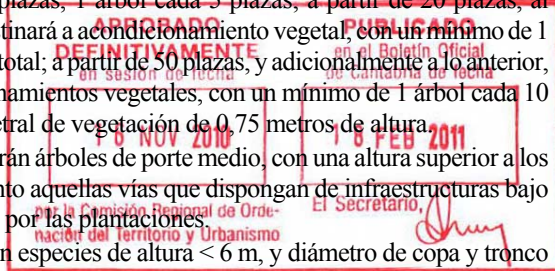
- La red de saneamiento de los nuevos desarrollos será preferentemente de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a las estaciones depuradoras de aguas residuales.
- Mantener una tipología constructiva que se integre de manera armónica con el entorno del núcleo rural y su entorno próximo.
- Evitar la introducción de especies vegetales invasoras tratando de regenerar las parcelas con suelo y especies autóctonas propias de la comarca.

De esta forma se deberán adoptar medidas específicas para fomentar la vegetación urbana tanto en el ámbito del viario como en los espacios libres de uso público. Utilizándose como criterios:

- Se deben proponer zonas verdes donde predomine la planta autóctona, de fácil mantenimiento y en armonía con el entorno. La planta autóctona es más resistente y mejor adaptada. Puede emplearse para recuperar espacios degradados.
- Además, para la selección de especies vegetales se valorarán la adaptación a las condiciones ambientales del entorno, el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de sombreado, su riesgo alergénico y el valor estético. Estos criterios también serán de aplicación para las especies a utilizar en las cubiertas verdes.
- En ningún caso podrán plantearse el uso de especies alóctonas con carácter invasor. Si bien para los espacios libres de uso público, especialmente en los ámbitos asociados a los cauces sólo se podrán usar especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos, para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.
- En el caso de los espacios libres de uso público, el Proyecto de Urbanización y los de urbanización interior de los parques de actividad incluirán un "Proyecto de Jardinería y Revegetación" que concretará espacialmente las previsiones referentes a la integración paisajística e incorporará las siguientes condiciones:
  - ✓ Planos generales y de replanteo de las plantaciones, indicando las especies, portes y origen de cada planta y el sistema de riego incluyendo la solución para favorecer la reutilización de las aguas pluviales.

En cuanto al diseño del arbolado en el viario urbano, se recomienda que en el Proyecto de Urbanización y en los de urbanización interior de los parques de actividad las siguientes medidas de referencia u otras similares:

- Playas de aparcamiento: hasta 20 plazas, 1 árbol cada 5 plazas; a partir de 20 plazas, al menos un 5% de la superficie se destinará a acondicionamiento vegetal, con un mínimo de 1 árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie total; a partir de 50 plazas, y adicionalmente a lo anterior, el perímetro contará con acondicionamientos vegetales, con un mínimo de 1 árbol cada 10 metros lineales o una banda perimetral de vegetación de 0,75 metros de altura.
- Viario de ancho  $\geq 20$  m: se dispondrán árboles de porte medio, con una altura superior a los 6 m. Se eximirá de este cumplimiento aquellas vías que dispongan de infraestructuras bajo rasante que puedan verse afectadas por las plantaciones.
- Viario de ancho  $< 20$  m: se utilizarán especies de altura  $< 6$  m, y diámetro de copa y tronco pequeños.
- Otros criterios para la disposición del arbolado en la vía pública: se incluirán determinaciones precisas sobre las distancias entre árboles en hilera; distancias a las edificaciones, distancias a la calzada y criterios de ubicación y tipo de arbolado en función del arco solar en el que se sitúen, con el fin de impedir el sobrecalentamiento durante el verano, permitir el aprovechamiento energético durante el invierno y fomentar el uso peatonal de los espacios de estancia. En este sentido debe tenerse en cuenta el carácter caducifolio o perennifolio, el tipo de follaje, la altura y el tipo de copa según la orientación solar.
- Los alcorques respetaran la banda de equipamiento necesaria y el adecuado tránsito de peatones y personas con discapacidad. En la medida de lo posible se facilitará la incorporación directa del agua de escorrentía del viario a las zonas verdes para fomentar su infiltración natural y reducir su entrada a la red de pluviales.



- En los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Ejecución incorporarán medidas constructivas para reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y de los patrones naturales de escorrentía. De esta forma se incorporarán medidas constructivas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies de aparcamientos, viales y espacios libres públicos, así como para implantar soluciones urbanas de drenaje sostenible de forma combinada con el sistema de drenaje tradicional propuesto. Se plantean como posibles soluciones:
  - Pavimentos porosos para las playas de aparcamientos o zonas de grandes aparcamientos comunitarios.  
Tienen la consideración de superficies permeables, entre otros, los pavimentos porosos como gravas, arenas y materiales cerámicos porosos. La instalación de losetas, empedrados o adoquines ejecutados con juntas de material permeable tendrán también dicha consideración.
  - Cunetas de infiltración para los drenajes
  - Remate de las aceras facilitando la incorporación directa del agua de escorrentía de la calzada a los alcorques fomentando su infiltración natural y reduciendo su entrada a la red de pluviales.
  - Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otros sistemas con el mismo fin. Todo ello con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.
- Incluir en los proyectos un apartado de regeneración y paisajismo y la partida económica correspondiente.

c) MEDIDAS CORRECTORAS PARTICULARES:

- **Atmósfera**
  - Se prohibirá la eliminación de residuos de la construcción mediante quema, debiendo ser retirados a vertedero controlado.
  - Los residuos sólidos orgánicos generados en la fase de construcción y de funcionamiento serán eliminados mediante recogida en contenedores y traslado a vertedero controlado.
  - En los movimientos de tierra, con el fin de evitar la emisión de polvo se realizará el riego con agua reciclada en la zona para disminuir las emisiones.
  - Para evitar la propagación de ondas sonoras en zonas residenciales y/o próximas a espacios protegidos el planeamiento establecerá la obligatoriedad de crear y conservar pantallas vegetales o construcciones de elementos de obra.
- **Geología y Geomorfología**
  - Se evitarán los taludes de grandes proporciones, tratando de mantener pendientes no excesivas próximas al 30%, acordes con la estabilidad de los suelos.
  - El material de acopio o tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
- **Hidrología**
  - No se permitirá ningún vertido de tierras procedentes de trabajos de excavaciones y materiales de desecho a los cauces fluviales, ni el relleno de los drenajes naturales existentes en la zona.
  - Las aguas residuales de origen industrial deberán ser depuradas según su naturaleza cumpliendo los parámetros marcados para la actividad por la Confederación Hidrográfica del Norte.
  - Los proyectos de obras y urbanización recogerán con el máximo detalle las zonas en las que se prevé la alteración del drenaje natural, con las medidas técnicas suficientes para garantizar el recorrido de las aguas en periodos de máxima avenida sin perjuicio para personas y bienes y que no se vaya a producir disminución de aportes aguas abajo del cauce.
- **Vegetación**
  - Las zonas alteradas deberán ser sometidas a regeneración, tanto del suelo como de la vegetación, tratando de seleccionar especies arbóreas y arbustivas autóctonas capaces de adaptarse y estar integradas en el medio.
  - Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible; en caso de no ser así, se transplantarán cuando quede



- garantizada su supervivencia, o compensatoriamente se plantarán nuevos ejemplares hasta el valor de los eliminados.
- Cuando se abran hoyos y zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado de interés, la excavación deberá separarse del pie del árbol a una distancia superior a cinco veces su diámetro, medido a un metro de altura, con un mínimo absoluto de cincuenta centímetros.
- Fauna
    - Cuando se edifique en zonas próximas a cauces naturales y bosques de ribera no se afectará en ningún momento al cauce, con el fin de preservar la fauna ribereña.
    - No se realizarán voladuras en zonas próximas a lugares donde se tenga constancia que son utilizados por especies animales como zona de cría.
  - Paisaje
    - Se limitarán los desarrollos urbanísticos en aquellas zonas de mayor calidad y fragilidad visual, en las cuales se impondrán condiciones y tipologías de edificación que eviten o minimicen el impacto paisajístico.
    - Se someterán a restauración paisajística y revegetación las superficies afectadas por obras, así como todos los taludes y desmontes que se produzcan.
  - Patrimonio y Recursos Culturales
    - La apertura de las nuevas infraestructuras así como los nuevos sectores que se desarrollan en el plan deberán respetar las zonas de interés histórico-artístico, de modo que no se altere el valor que actualmente presenta ni suponga un obstáculo para acceder a dichos lugares.
    - En el caso de que una edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de preferencia de composición (cornisas, aleros, impostas, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.
  - Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos
    - Se deberá fomentar la implantación progresiva de la recogida selectiva.
    - Se exige para los Estudios de Detalle y los Proyectos de ejecución, la presentación en su documentación de un estudio determinando el tipo y cantidad de residuos generados, con la precisión suficiente para justificar los componentes del sistema de gestión y su distribución espacial en el ámbito.  
Se analizará la ocupación espacial necesaria para la colocación del sistema de contenedores. Con el fin de reducir la afección a las superficies del viario público y mejorar la integración visual, se incluye la obligación de estudiar la posibilidad de implantar sistemas enterrados al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlada.
  - Eficiencia energética
    - Las edificaciones de nueva construcción deberán cumplir el modelo constructivo bioclimático, de manera que aumentando su eficiencia energética favorezca al entorno.
    - En cuanto a la iluminación natural en el diseño de las edificaciones, la iluminación diurna deberá ser básicamente natural en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional y de emergencias para las horas diurnas.
    - El alumbrado eléctrico se diseñará utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica.
  - Modelo constructivo bioclimático

Se fijan los siguientes criterios para cumplir con el modelo constructivo bioclimático:

    - a) Medidas relacionadas con el diseño de edificios:
      - La definición arquitectónica y constructiva de la edificación debe tener en cuenta las características ambientales del entorno natural (topografía, vegetación, vientos, precipitaciones, temperaturas, radiación solar, humedad relativa) para conseguir un mejor comportamiento energético y medioambiental de las edificaciones. Asimismo hay que conocer los niveles máximos acústicos permitidos en el interior de las viviendas con el fin de emplear el aislamiento más adecuado.



- Se estudiará la forma del edificio, entendida como la relación entre la superficie y el volumen del mismo, buscando la más aconsejable con relación al clima de la región y microclima derivado de la ubicación del edificio. De esta manera se diseñarán los edificios con criterios que mejoran su comportamiento energético y medio ambiental.
- La altura y localización del edificio no debe limitar el acceso a la luz del sol a los edificios vecinos.
- Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior.
- Diseñar las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural. La mejor orientación para captar la máxima radiación solar en el invierno y la menor en el verano es la Sur. En el caso de las viviendas unifamiliares con una orientación Sur y Norte, lo más recomendable es que los huecos de las ventanas sean mayores en la zona Sur y menores en la zona Norte. Asimismo, es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tengan en cuenta cada una de las orientaciones y aprovecharlas al máximo.
- Se deberán tener especial precaución en el asilamiento térmico de los cerramientos del edificio porque un mal aislamiento provoca una pérdida de energía de hasta un 20 %.
- Fomentar el uso de las lámparas de inducción por su larga vida útil en las viviendas, tanto para iluminación interior como exterior.
- Para integrar con el entorno se establecerán medidas bioclimáticas que además permiten gestionar eficazmente los recursos, mejorando la calidad de vida de los habitantes.

b) Estrategias bioclimáticas para el espacio exterior.

Materiales:

- Los acabados de los espacios exteriores deberán ser de una composición permeable, para permitir la infiltración de las aguas de lluvias y disminuir los coeficientes de escorrentía superficial. Se favorecerá la reflexión de la radiación solar para acondicionar los espacios al aire libre; por ejemplo, superficies de praderas de hierba, tierra natural, gravas, arenas o enlosados de piedra. Las superficies asfaltadas se reservarían exclusivamente para las zonas de tráfico rodado, por su escaso albedo y nula permeabilidad. Los caminos peatonales se podrían configurar con terrizos, enlosados alternados con el crecimiento vegetal o similares.
- Las especies vegetales para las zonas verdes más aconsejables son las autóctonas. Las densidades serán moderadas, ya que no es necesario el aporte de humedad de la vegetación para el microclima urbano. Muy importante que se localicen las especies de hoja caduca junto a las áreas edificadas para no impedir el soleamiento invernal y para permitir la protección solar en verano.
- Se deberían tener en cuenta las sombras arrojadas sobre los espacios libres urbanos en el invierno y en el verano para acondicionarlos pasivamente y asignarles un uso con respecto a las distintas épocas del año.

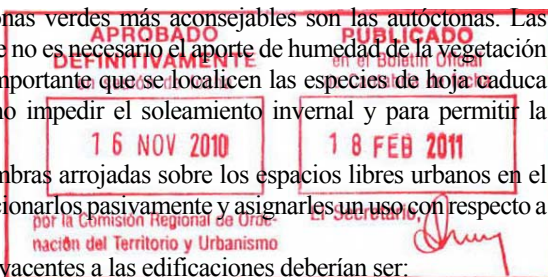
Las condiciones para las superficies adyacentes a las edificaciones deberían ser:

- Captar radiación solar directa y reflejada por las edificaciones estableciendo una obstrucción solar máxima que relaciona la altura de la edificación con los anchos de las calles con el objetivo de que existan al menos dos horas de sol en las condiciones más desfavorables como lo es el solsticio de invierno en las plantas bajas de las edificaciones.
- En algunos casos se podría utilizar concreto en las superficies adyacentes a las edificaciones para poder mejorar las condiciones de radiación solar directa de las plantas bajas.

c) Estrategias bioclimáticas para el espacio interior:

Las condiciones de las piezas habitables donde se desarrollarán las actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas, deberían ser las siguientes:

- Disponer de huecos de ventilación e iluminación abiertos sobre la red viaria o espacio libre público, o patio de manzana o parcela.
- Cada espacio habitable debería tener garantizada como mínimo una renovación de aire por hora mediante ventilación natural o asistida.





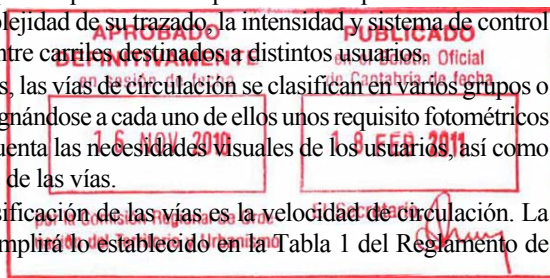
- Se aconseja la disposición de sistemas de captación, acumulación y redistribución de calor en las fachadas con orientación al Sur, para aprovechar la radiación solar directa y mejorar el acondicionamiento interno de las piezas habitables.
- Las cubiertas y los forjados deberían estar asilados térmicamente.
- Todas las ventanas deberán tener las carpinterías estancas y con doble acristalamiento. Sus dimensiones serán mínimas o nulas en la fachada Norte, medias en las orientaciones Este u Oeste y la mayor dimensión la deberían tener en la fachada Sur.
- Protección exterior de todos los huecos con contraventanas, para evitar las pérdidas de calor por los acristalamientos.
- Disposición vertical de los huecos ya que permite, con la misma superficie, una mayor penetración de la radiación solar hasta un fondo edificado mayor.
- Acumulación energética en los muros de cerramientos, siendo aconsejables desfases de más de diez horas para poder contrarrestar las horas nocturnas de las épocas invernales. Este sistema se debe complementar con un sistema de ventilación natural para que en el verano son se produzcan sobrecalentamientos al interior de la edificación.
- Se deberían emplear asilamientos en los cerramientos, siendo más efectivos si se colocan en la parte exterior de los muros.
- Integración paisajística de la edificación para disminuir los impactos visuales sobre el territorio.

▪ Aluminado público

- En el alumbrado público se utilizarán luminarias y lámparas que cumplan con los requisitos establecidos en los programas de prevención de la contaminación lumínica.
- En la iluminación de exteriores, se cumplirá lo establecido en 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.

En cuanto a luminancia, iluminancias y uniformidades de iluminación, los valores establecidos para viales, aparcamientos, aceras y paseos peatonales, se recogen en la Instrucción Técnica Complementaria EA-02: NIVELES DE ILUMINACIÓN, publicado como parte del Real Decreto 1890/2008, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior. Estableciéndose:

- El nivel de iluminación requerido por una vía depende de múltiples factores como son, el tipo de vías, la complejidad de su trazado, la intensidad y sistema de control de tráfico y la separación entre carriles destinados a distintos usuarios.
- En función de estos criterios, las vías de circulación se clasifican en varios grupos o situaciones de proyecto, asignándose a cada uno de ellos unos requisitos fotométricos específicos que tienen en cuenta las necesidades visuales de los usuarios, así como aspectos medioambientales de las vías.
- El criterio principal de clasificación de las vías es la velocidad de circulación. La clasificación de las vías cumplirá lo establecido en la Tabla 1 del Reglamento de Eficiencia Energética.
- En función de la clasificación de las vías, y tomando como referencia el IMD de los viales, se deberá obtener las clases de alumbrado por cada tipo de vial, utilizando la *tabla 2. Clases de alumbrado para vías tipo A* y la *tabla 3. Clases de alumbrado para vías tipo B*, del Reglamento de Eficiencia Energética.
- Para obtener las clases de alumbrado para las clases C, D y E (aparcamientos, aceras, paseos peatonales,...), se utilizará la *tabla 4. Clase de alumbrado para vías tipos C y D*, y la *Tabla 5. Clase de alumbrado para vías tipos E*, del citado Reglamento. Cuando se trate de áreas no independientes sino que forman parte de los viales rodados los valores obtenidos del reglamento se tomarán como recomendaciones a efectos de cálculo y no como condicionantes estrictos a cumplir.
- En zonas urbanas o en carreteras de alumbrado, el nivel de iluminación en glorietas será como mínimo un grado superior al del tramo que confluye con mayor nivel de iluminación, cumpliéndose además de lo establecido en el apartado 3.7. *Aluminado de glorietas*, el apartado 2.3 referente a zonas especiales de viales.



- En función de la clase de alumbrado que corresponde, se definen los requisitos y recomendaciones fotométricos aplicables, según las tablas 6, 7, 8 y 9 del Reglamento de Eficiencia Energética.
- Uso eficiente del agua  
Para la reducción de los consumos, la reutilización y reciclado de las aguas pluviales y el fomento de la permeabilidad de las superficies urbanizadas, los planes parciales incluirán referencia expresa a los siguientes criterios:
  - El riego en las zonas verdes se basará en primera instancia en el uso de aguas recicladas o en la reutilización y almacenamiento de las aguas pluviales recogidas en las cubiertas y espacios libres en vez del uso de agua potable. Se completará con el fomento del riego por goteo frente a los aspersores.
  - Las nuevas edificaciones dispondrán de redes separativas. Para las aguas pluviales se dispondrán depósitos que incorporen esta agua para su uso posterior.
  - Los edificios incorporarán mecanismos de ahorro de agua en los grifos, duchas y sanitarios.

#### d) PROGRAMA DE SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS DEL PGOU:

El programa de supervisión servirá para verificar la correcta aplicación del PGOU, comprobar si se tienen en cuenta las medidas de mejora ambiental así como si se dan otros impactos ambientales significativos diferentes a los previstos y asumidos.

Por lo tanto, el Programa de Vigilancia Ambiental (de supervisión de los efectos del PGOU) debe encaminarse a detectar las desviaciones, bien de los efectos previstos, bien de las medidas correctoras indicadas en el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental ya que muchos de los efectos se estiman de manera predictiva. Del mismo modo, se considera como un sistema abierto, con capacidad para modificar, cambiar o adaptar el proyecto a las situaciones que se planteen. Es decir, debe servir como mecanismo de retroalimentación mediante el cual los resultados obtenidos sirvan para modificar los objetivos iniciales y en general permitir la revisión periódica del programa inicialmente planteado.

De esta forma, también se permite la detección de efectos no previstos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, ya que en un estado apriorístico no es posible concretar un conocimiento profundo de ciertos aspectos con lo que se pueden establecer prioridades y necesidades de proyectos de investigación concretos.

Por tanto, podemos resumir los principales objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental en los siguientes:

- Comprobar la evolución de los impactos previstos, de forma que no se superen las magnitudes asignadas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, así como reducir dichas magnitudes al mínimo posible.
- Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas tanto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental como en la Memoria Ambiental.
- Comprobar y verificar que las medidas correctoras propuestas son realmente eficaces y reducen la magnitud de los impactos detectados. En caso de que las medidas correctoras no fueran lo suficientemente eficaces, diseñar nuevas medidas para minimizar las afecciones al medio.
- Permitir la valoración de los impactos que sean difícilmente cuantificables o detectables en la fase de estudio, pudiendo diseñar nuevas medidas correctoras en el caso de que las existentes no sean suficientes.
- Proporcionar información de aspectos medioambientales poco conocidos.

#### FASE PRELIMINAR.

Se realizará un análisis de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental y en lo que se dictamine en la Memoria Ambiental, con objeto de realizar un Informe Preliminar, donde se establezcan de forma clara los siguientes aspectos:

- Acciones con mayor importancia desde el punto de vista de generación de impactos.
- Elementos del medio y zonas concretas que realmente van a verse afectadas.
- Magnitud prevista para cada uno de los impactos.
- Indicadores de impacto.

- Medidas protectoras y correctoras propuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en su caso, las propuestas de forma adicional por el Órgano Ambiental con competencia en la EIA y aquellas derivadas de las distintas Administraciones Autonómicas y Locales.
- Propuesta de un Programa específico de Vigilancia Ambiental.

#### FASE DE EJECUCION.

Durante la fase de ejecución se procederá al control de la aplicación de todas las medidas protectoras especificadas en el ISA y en su caso, de aquellos que se especifiquen en la Memoria Ambiental.

El desarrollo del Programa de Vigilancia durante la Fase de Ejecución del proyecto conllevará la elaboración por la Dirección Ambiental de una serie de informes periódicos, que serán remitidos al Órgano con competencia en materia ambiental y/o a la Administración Local con competencia que lo solicite.

De esta forma, con una periodicidad anual, se elevarán informes de seguimiento de la ejecución en los que se contemplarán al menos los resultados obtenidos en la aplicación de las medidas propuestas y, en su caso, los problemas detectados, siendo de gran importancia el reflejar en dichos informes la detección, en su caso, de impactos no previstos. Además en el informe se tendrán en consideración los siguientes aspectos:

- Grado de eficacia de las medidas correctoras adoptadas.
- Evaluación de las medidas adoptadas anteriormente, adjuntando material fotográfico.
- Nuevas medidas a adoptar, basadas en los posibles desvíos de impactos no detectados anteriormente o en la corrección de las medidas propuestas por resultar éstas ineficaces.

Siempre que se detecte alguna afección al medio, de carácter negativo, la cual no haya sido prevista y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia. Asimismo, podrán emitirse informes especiales cuando cualquier aspecto de la obra genere unos impactos superiores a los previstos.

Se incorporan los siguientes condicionantes para el Seguimiento Ambiental:

- Con el fin de facilitar la gestión del Programa de Seguimiento Ambiental (en adelante PSA) de forma eficiente, se recomienda el diseño una única plataforma en la que se integre la información sectorial sobre el conjunto de aspectos ambientales objeto de control y que se establezcan los protocolos que garanticen que cada promotor particular aporte los datos pertinentes para el seguimiento ambiental en el ámbito de su actuación.
- El promotor, a través de los resultados del Plan de Seguimiento Ambiental, podrá proponer otras medidas preventivas, correctoras o compensadoras que, en caso de suponer un cambio significativo respecto a las inicialmente establecidas, deberán ser informadas favorablemente por la *Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística*.
- El Programa de Seguimiento Ambiental será particularizado por los distintos Proyectos de Urbanización y Ejecución. En el caso de los Sectores urbanizables con ordenación detallada, serán los respectivos Planes Parciales los que recogerán las previsiones exigidas para el seguimiento ambiental. En todos los casos deberá recogerse expresamente en los respectivos presupuestos la dotación económica necesaria para asegurar su correcta ejecución tanto para la fase de obra como de explotación.
- Para todas las obras, tanto del Proyecto de Urbanización como de los diferentes Proyectos Técnicos de desarrollo, la Dirección de Obra deberá disponer de una asistencia facultativa específica que actuará a modo de Dirección Ambiental. Con carácter de mínimos, el personal asignado a dicha asistencia facultativa estará formado por un Técnico ambiental colegiado y, en caso de haber movimientos de tierra, un Técnico habilitado por el Servicio de Patrimonio Cultural del Gobierno de Cantabria.

#### CONTROLES A REALIZAR.

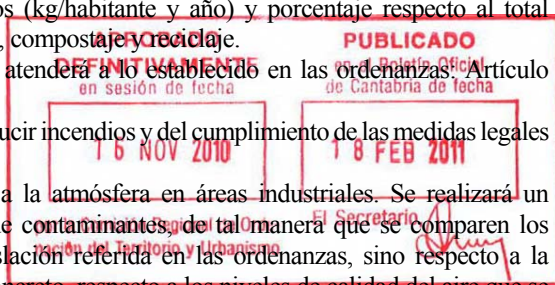
1) Durante la fase de construcción o ejecución de las actuaciones urbanísticas o infraestructurales:

- Control de polvo sobre la vegetación, fauna y población en los alrededores de las obras.
- Control de la aparición de procesos erosivos.
- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas.
- Control de los residuos sólidos de las obras.
- Control de los vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras.
- Control de los niveles sonoros alrededor de las obras.
- Control de las emisiones de gases y partículas a la atmósfera.

- Control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que puedan verse afectadas por las obras.
- Control de la cantidad y clasificación de los residuos de la construcción y demolición realmente generados y porcentaje reciclado, reutilizado o adecuadamente gestionado, según las previsiones del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición. Los tipos de residuos se codificarán con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, o norma que la sustituya.
- Control del volumen (Tn) de tierras generadas y gestionadas, y porcentaje del mismo que se reutiliza.
- Control de la superficie objeto de restauración, ajardinamiento o integración paisajística.
- Control de la inversión en medidas ambientales.
- Control de la cantidad de materiales con ventajas ambientales (reciclados, reciclables, reutilizados, con ecoetiqueta, biodegradables, de menores emisiones,...) respecto al conjunto general de materiales de cada Proyecto.

2) Durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades los controles a realizar serán los propios de los distintos departamentos municipales afectados:

- Control del nivel sonoro.
  - Se realizará un seguimiento de los mismos durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: artículo 9.20.8.- Protección frente a ruidos y vibraciones.
  - Niveles de inmisión acústica. Población afectada por niveles de ruido superiores a los umbrales legales.
- Control de la calidad del agua y del sistema de saneamiento y evacuación de aguas. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: artículo 9.21.7.- Protección el sistema hidrogeológico, artículo 10.24.2.9.- Evacuación de aguas residuales y artículo 10.24.2.10.- Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes.
- Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos (basura, muebles y escombros). El artículo 9.20.5.- Vertidos de residuos sólidos, recoge que sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza complementaria del Ayuntamiento de Medio Cudeyo sobre recogida de residuos. Se determinará:
  - El volumen (Tn) de residuos generados y gestionados, y el porcentaje de los mismos que se recicla o reutiliza.
  - La generación de residuos urbanos (kg/habitante y año) y porcentaje respecto al total destinado a vertedero, incineración, compostaje y reciclaje.
- Control de las actividades extractivas. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: Artículo 9.21.2.- Explotación de minas y canteras.
- Control de las actuaciones que pueden producir incendios y del cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas.
- Control de las emisiones contaminantes a la atmósfera en áreas industriales. Se realizará un seguimiento de los niveles de inmisión de contaminantes de tal manera que se comparen los resultados obtenidos no sólo con la legislación referida en las ordenanzas, sino respecto a la normativa europea en esta materia, y en concreto, respecto a los niveles de calidad del aire que se definen en las Directivas 1999/30/CE, en cuanto a las partículas PM10, y el dióxido de azufre, y la Directiva 2000/69/CE, en cuanto al monóxido de carbono. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: Artículo 9.20.4.- Protección contra la contaminación atmosférica.
- Control e inspección de las actividades sometidas a la Memoria Ambiental o Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Control de las zonas con usos residenciales o industriales ilegales en cuanto a las medidas establecidas de regeneración ambiental y ordenación urbanística.
- Control de la contaminación lumínica. Se deberá tomar las medidas necesarias en los puntos de iluminación para limitar la contaminación lumínica. Las nuevas luminarias que se instalen deberán ser de foco dirigido hacia el suelo, con pantallas que eviten la dispersión de la luz por encima de la horizontal de la luminaria, evitando en cualquier caso las farolas de tipo globo. Las nuevas luminarias serán de bajo consumo. Se determinará:
  - El número de luminarias con sistema de ahorro de consumo y reducción de la contaminación lumínica, y % respecto al total instalado.





- La superficie que no cumple con los objetivos de calidad lumínica establecidos.
- Control del número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables.
- Control del consumo eléctrico de la red municipal de alumbrado.
- Control de la cantidad y porcentaje de ahorro del consumo eléctrico.
- Control de la demanda de agua (m<sup>3</sup> por habitante equivalente al trimestre y al año).
- Control en las pérdidas en red de abastecimiento (% sobre la demanda total).
- Control del número y superficie de zonas de infiltración, urbanismo de bajo impacto o de drenaje sostenible integradas en la trama urbana.
- Control del Índice de calidad del aire de las distintas zonas características de las áreas pobladas.
- Control de la población, en número y % respecto del total, expuesta a concentraciones de algún contaminante que rebase los límites legales en una o varias ocasiones. Identificar los contaminantes (NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, CO, PM<sub>10</sub> y O<sub>3</sub>) y valores superados, así como posibles focos.
- Control de la inversión en medidas de mejora ambiental (integración paisajísticas, plantaciones,.....).
- Control de la población y % de población con acceso adecuado a modos de transporte sostenible y a espacios o servicios urbanos.
- Control del % de población clasificada por la accesibilidad a sistemas de recogida selectiva de residuos.

3) Además, de acuerdo con las disposiciones de la Memoria Ambiental, el programa de seguimiento de los efectos del Plan se complementará con controles sobre los siguientes aspectos:

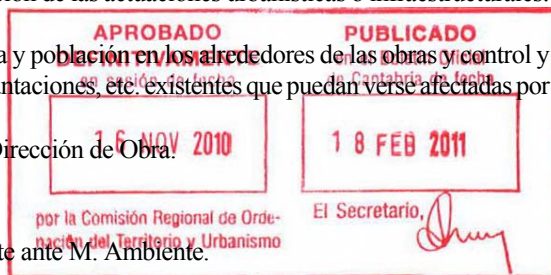
- Sobre los objetivos y estrategias del Plan.
- Sobre la ejecución de las medidas correctoras especificadas en el ISA y en la presente Memoria Ambiental.
- Sobre la ejecución de las medidas correctoras que se definan para los instrumentos urbanísticos de desarrollo del Plan.

#### DESCRIPCION DE LA METODOLOGIA A SEGUIR EN CADA UNO DE LOS CONTROLES.

Se tendrá especial atención en lo referente a la toma de datos y muestras (distribución espacial, periodicidad, etc.) y su posterior análisis. En particular para cada uno de ellos se establece la Entidad responsable del control, el N° controles, la comprobación, las incidencias y denuncias.

2) Durante la fase de construcción o ejecución de las actuaciones urbanísticas o infraestructurales:

- Control de polvo sobre la vegetación, fauna y población en los alrededores de las obras y control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que puedan verse afectadas por las obras:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - N° controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente.
- Control de la aparición de procesos erosivos:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - N° controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - N° controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de los residuos sólidos de las obras:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - N° controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento





- Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control de los vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente.
- Control del medio hidrológico, para prevenir la contaminación del suelo, los cauces fluviales y las aguas subterráneas:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente.
- Control de los niveles sonoros alrededor de las obras:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de las emisiones de gases y partículas a la atmósfera:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente
- Control de la cantidad y clasificación de los residuos de la construcción y demolición realmente generados y porcentaje reciclado, reutilizado o adecuadamente gestionado.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Mensual. Se seguirán las previsiones del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición. Los tipos de residuos se codificarán con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, o norma que la sustituya.
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control del volumen (Tn) de tierras generadas y gestionadas, y porcentaje del mismo que se reutiliza.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control de la superficie objeto de restauración, ajardinamiento o integración paisajística.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control de la inversión en medidas ambientales.
  - Entidad responsable del control: D. de Obra.
  - Nº controles: Mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control de la cantidad de materiales con ventajas ambientales (reciclados, reciclables, reutilizados, con ecoetiqueta, biodegradables, de menores emisiones,...) respecto al conjunto general de materiales de cada Proyecto.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Bimensual
  - Comprobación: Ayuntamiento



- Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- 2) Durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades los controles a realizar serán los propios de los distintos departamentos municipales afectados:
  - Control del nivel sonoro:
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
    - Nº controles: mensual
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
  - Control de la calidad del agua y del sistema de saneamiento y evacuación de aguas:
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
    - Nº controles: trimestral
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
  - Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos (basura, muebles y escombros):
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
    - Nº controles: mensual
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
  - Control de las actividades extractivas:
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
    - Nº controles: trimestral
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente
  - Control de las actuaciones que pueden producir incendios y del cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas:
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
    - Nº controles: trimestral
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
  - Control de las emisiones contaminantes a la atmósfera en áreas industriales:
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
    - Nº controles: mensual
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
  - Control e inspección de las actividades sometidas a la Memoria Ambiental o Informe de Sostenibilidad Ambiental.
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
    - Nº controles: único
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
  - Control de las zonas con usos residenciales o industriales ilegales en cuanto a las medidas establecidas de regeneración ambiental y ordenación urbanística:
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
    - Nº controles: anual
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
  - Control del número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables.
    - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
    - Nº controles: anual
    - Comprobación: Ayuntamiento
    - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal



- Control del consumo eléctrico de la red municipal de alumbrado.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la cantidad y porcentaje de ahorro del consumo eléctrico.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la demanda de agua (m3 por habitante equivalente al trimestre y al año).
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control en las pérdidas en red de abastecimiento (% sobre la demanda total).
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del número y superficie de zonas de infiltración, urbanismo de bajo impacto o de drenaje sostenible integradas en la trama urbana.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del Índice de calidad del aire de las distintas zonas características de las áreas pobladas.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la población, en número y % respecto del total, expuesta a concentraciones de algún contaminante que rebase los límites legales en una o varias ocasiones. Identificar los contaminantes (NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, CO, PM<sub>10</sub> y O<sub>3</sub>) y valores superados, así como posibles focos.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la inversión en medidas de mejora ambiental (integración paisajísticas, plantaciones, ...).
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la población y % de población con acceso adecuado a modos de transporte sostenible y a espacios o servicios urbanos.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del % de población clasificada por la accesibilidad a sistemas de recogida selectiva de residuos.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual



- Comprobación: Ayuntamiento
- Incidencias y denuncias: Expediente Municipal

Para las actuaciones sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o Informe Ambiental específicos el programa de seguimiento ambiental se establecerá en los estudios y documentación requeridos para dichos procedimientos.

Todas las actuaciones de carácter industrial y aquellas con IMPACTO SEVERO cuyos proyectos no estén sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental o Informe Ambiental específicos por aplicación de la legislación ambiental vigente, deberán justificar el cumplimiento de la normativa medioambiental y de las medidas correctoras de acuerdo al siguiente programa:

1) En su desarrollo: en los planes (Planes Parciales, Programas de Actuación Urbanística...) y proyectos de actuación.

2) En su ejecución: mediante un informe medioambiental a la finalización de las obras de urbanización y/o edificación.

En los informes de control ambiental exigidos se incluirán los siguientes datos mínimos:

- El grado de cumplimiento de las prescripciones ambientales en las actuaciones.
- La verificación de que las previsiones del Estudio de Impacto Ambiental han sido adecuadas y precisas.
- La detección de diferencias significativas en la magnitud de los impactos y la aparición de impactos no previstos.
- La implantación de las medidas protectoras.
- La aplicación de las medidas correctoras y el cumplimiento adecuado de su función.

Las medidas que sean impuestas de acuerdo al programa de control y seguimiento ambiental deben ser consideradas como obligaciones de urbanización a cargo de los propietarios de los terrenos afectados, como cualquier obra de urbanización y con su mismo régimen.

En todo caso se considera que los servicios técnicos del Ayuntamiento, como órgano que controla el desarrollo del planeamiento urbanístico, debe ser el órgano municipal que realice el seguimiento y control de las medidas previstas en el Estudio de Impacto Ambiental. En este sentido dicho órgano exigirá los informes anteriormente citados con el objetivo de comprobar el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras previstas.

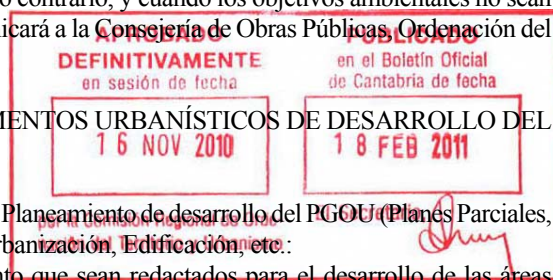
En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción o documento que deba expedirse tras la ejecución de ellas, constará expresamente que se han llevado a cabo todas las medidas ambientales.

El Ayuntamiento de Medio Cudeyo controlará la eficacia de las medidas ambientales, que es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento lo comunicará a la **Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo**.

#### e) ASPECTOS A CONSIDERAR EN LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO DEL PGOU.

Condiciones de los distintos Instrumentos de Planeamiento de desarrollo del PGOU (Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Edificación, etc):

- Los distintos Instrumentos de Planeamiento ~~que sean redactados para el desarrollo de las áreas residenciales~~ incluirán, entre sus determinaciones respecto a las condiciones de edificación de las nuevas viviendas, las medidas necesarias para minimizar el ruido ambiental en el interior de las viviendas.
- Establecerán la correcta gestión de los excedentes de tierras inertes procedentes de la excavación, que conllevará su destino a las localizaciones previstas a tal fin en el PGOU o a un depósito autorizado y adecuado para las mismas.
- Contendrán medidas destinadas a disminuir las demandas de agua y saneamiento inducidas por las nuevas construcciones, urbanizaciones y usos.
- Concretarán las medidas de eficiencia energética en la edificación y minimización de la contaminación lumínica.
- Contendrán determinaciones y medidas dirigidas a obtener un adecuado soleamiento y ventilación natural de las edificaciones y espacios libres.
- Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables, deberán detallar el sistema de recogida de residuos sólidos, los cuales han de ampliarse a la totalidad de los terrenos a urbanizar.



- Espacios Naturales Protegidos: Parque Natural del Macizo de Peña Cabarga. Previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta al Espacio Natural Protegido deberá obtenerse la preceptiva autorización de la Dirección General de Biodiversidad.
- Las superficies incluidas en el ámbito del LIC Río Miera que se solapen con otras situadas en la misma u otras parcelas, computarán a efectos de edificabilidad, si es el caso, pero no podrán ser urbanizadas ni construidas. Además, en dicha superficie no se podrán construir cerramientos que puedan comprometer la continuidad ecológica del corredor fluvial que constituye el LIC RIO MIERA, debiendo someterse a la consideración de las autoridades competentes en materia de Red Ecológica Europea Natura 2000. En cualquier caso, no se permitirán las obras de carácter permanente dentro del LIC RIO MIERA (E51300015), salvo aquellas de interés público que haya que ubicar necesariamente en este tipo de suelos. En lo relativo a la protección de cauces, lo establecido en las ordenanzas prevalecerá sobre lo establecido en los planos, en caso de discordancia entre ambos.
- Para el caso de los Proyectos Técnicos o Estudios de Detalle de ejecución del PGOU es de obligatorio aportar la documentación ambiental que se detalla en estas ordenanzas como condición previa para la obtención de la preceptiva licencia municipal.
- Todas las medidas correctoras o preventivas que exijan su materialización en el terreno o su ejecución directa como unidad de obra, tanto para la fase de obra como de explotación, deberán contar con su identificación y su valoración económica en el presupuesto de los diferentes Planes Parciales, Estudios de Detalle o Proyectos Técnicos de desarrollo. También el Programa de Seguimiento Ambiental será presupuestado como una unidad independiente.
- Tanto en los Proyectos de Urbanización como de Ejecución se incluirá un estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Tanto en los Proyectos de Urbanización como de Ejecución se incluirá un apartado de regeneración y paisajismo y un proyecto de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
- Con el fin de reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y los patrones naturales de escorrentía, los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Ejecución, incorporarán medidas constructivas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies de los aparcamientos, viales y espacios libres públicos y para implantar soluciones urbanas de drenaje sostenible de forma combinada con el sistema de drenaje tradicional propuesto.
- En las ordenanzas se incluye, la exigencia para los Estudios de Detalle y los Proyectos de ejecución, la presentación en su documentación de un estudio determinando el tipo y cantidad de residuos generados, con la precisión suficiente para justificar los componentes del sistema de gestión y su distribución espacial en el ámbito. Se deberá analizar la ocupación espacial necesaria para la colocación del sistema de contenedores.

f) INCLUSION EN LA NORMATIVA Y PLIEGOS DE CONDICIONES DE LOS PROYECTOS.

En la normativa de los instrumentos de desarrollo, y/o en los pliegos de condiciones técnicas de los proyectos de edificación y urbanización, se deberán recoger las medidas protectoras y correctoras y el programa de vigilancia y control del Informe de Sostenibilidad Ambiental, completados en función de las determinaciones de la Memoria Ambiental, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico del Plan. Además, todas las medidas protectoras y correctoras y los controles de seguimiento que deban incorporarse a cualquiera de los instrumentos de desarrollo y/o proyectos, lo serán con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas y actuaciones que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos; para las que no se puedan presupuestar se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones.”

“ARTICULO 2.4.3.11.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

1.- 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:



- a) Planos a escala mínima 1/1.000 en el que se fijen claramente los límites de las obras se proyectan 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 PGOU 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 hubiese.

2.- En los proyectos que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en los planes de obras y en el presupuesto general.

3.- En los Proyectos de urbanización se incluirá el Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

4.- En los Proyectos de Urbanización se incluirá un apartado de regeneración y paisajismo y un proyecto de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.”

.../...

#### “ARTICULO 2.7.6.30.- DISPOSICIONES COMUNES PARA TODO TIPO DE PROYECTOS.

1.- Todos y cada uno de los documentos del proyecto, deberán estar firmados por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

2.- El solicitante o su mandatario, firmará la conformidad en todos y cada uno de los documentos del proyecto.

3.- Todas las firmas dispondrán del correspondiente pie de firma.

4.- Se entregarán el número de ejemplares reglamentariamente exigibles para su tramitación.

5.- Solamente los proyectos de urbanización, podrán comprender fases de ejecución diferenciadas, debiendo, en los restantes casos, tramitar un proyecto por fase.

6.- Tanto en los Proyectos de Urbanización como de Ejecución se incluirá el Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.”

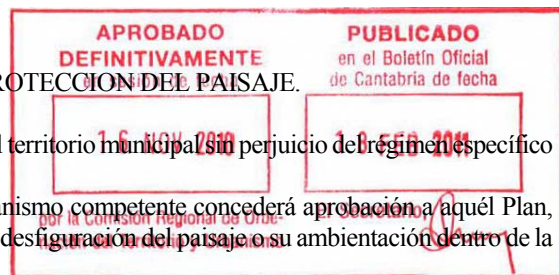
### **CAPITULO 21. PROTECCION DEL PAISAJE.**

#### ARTICULO 9.21.1.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL PAISAJE.

1.- Estas Normas serán de aplicación en todo el territorio municipal sin perjuicio del régimen específico que corresponde a las áreas de Suelo rústico.

2.- Ni el Ayuntamiento ni cualquier otro organismo competente concederá aprobación a aquél Plan, Proyecto o acto que amenace la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza, con especial atención al arbolado autóctono.

3.- Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, explotaciones mineras, agropecuarias, grandes industrias, etc.), que se prevea pueda alterar sustancialmente el equilibrio ecológico o el paisaje natural o introducir cambios importantes en la geomorfología, necesitará acompañar a la solicitud de licencia un Informe Ambiental.



#### ARTICULO 9.21.2.- EXPLOTACION DE MINAS Y CANTERAS.

Se prohíben la implantación de nuevas actividades en todo el término municipal.

La Restauración de espacios naturales afectados por actividades extractivas en tiempo pasado o al finalizar su autorización, se atenderá a lo estipulado en el Real Decreto 2994/82 de 15 de Octubre.

Se admiten como posibles usos posteriores, según sea su localización en zonas rurales, los siguientes:

- Reconstrucción del terreno agrícola, repoblación vegetal, pantallas visuales.
- Parques, aparcamientos; zonas deportivas, de esparcimiento y ocio.

### ARTICULO 9.21.3.- INTEGRACION PAISAJISTICA DE CARRETERAS Y CAMINOS.

1.- Cuando se lleve a cabo la construcción de nuevas carreteras, se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

2.- Cuando se ejecuten rectificaciones de carreteras o variantes a los trazados actuales, los tramos abandonados deberán ser acondicionados para nuevos usos (zona de servicios, aparcamiento, giro, etc.) o, en caso contrario, se procederá a su demolición y revegetación.

3.- Los caminos y sendas de carácter rural mantendrán su perfil actual, recomendándose mantener, asimismo, la pavimentación tradicional.

4.- No podrá considerarse terminada la construcción de nueva vialidad (y también las rectificaciones, variantes, acondicionamientos, etc.), sin que se ejecuten las correspondientes siembras, plantaciones, etc., que permitan mitigar los impactos visuales y sonoros.

### ARTICULO 9.21.4.- INTRUSION VISUAL.

1.- Podrá denegarse (o condicionarse al cumplimiento de medidas correctoras), cualquier actuación que, a juicio del Ayuntamiento, altere la percepción visual desde las vías públicas inmediatas o espacios públicos inmediatos, de elementos incluidos en el Catálogo de Edificación de Interés o Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico del Plan General.

2.- Podrá denegarse (o condicionarse al cumplimiento de medidas correctoras) la concesión de licencia de construcción, que fuera autorizable, en Suelo rústico cuando, a juicio del Ayuntamiento, la obra proyectada altere sustancialmente la percepción de unidades paisajísticas y ambientales desde puntos por los que transiten habitualmente automovilistas y/o viandantes.

3.- Se prohíbe todo tipo de publicidad: anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, etc., de carteles, vallas publicitarias, etc., que altere el paisaje.

### ARTICULO 9.21.5.- PROTECCION DE MASAS FORESTALES AUTOCTONAS.

1.- Las masas forestales o las singularidades arbóreas pertenecientes a las especies consideradas como autóctonas por la Ley 6/1984 de 29 de Octubre (sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas) de la Comunidad Autónoma de Cantabria no podrán ser objeto de tala, salvo disposición reglamentaria.

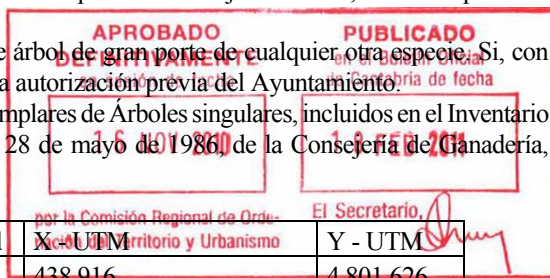
2.- Se prohíbe la tala de cualquier ejemplar de árbol de gran porte de cualquier otra especie. Si, con carácter excepcional, fuera precisa su tala, se requerirá la autorización previa del Ayuntamiento.

3.- Están especialmente protegidos los ocho ejemplares de Árboles singulares, incluidos en el Inventario Abierto de Árboles Singulares de Cantabria por orden 28 de mayo de 1986 de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca que se señalan en los planos:

Nº	Especie	Localidad	X - UTM	Y - UTM
157	Cryptomeria japónica	Anaz	438.916	4.801.626
158	Laurus nobilis	Anaz	438.972	4.801.653
159	Araucaria araucna	Anaz	438.894	4.801.577
160	Eucaliptus globulus	Anaz	438.842	4.801.623
161	Eucaliptus globulus	Anaz	438.859	4.801.605
180	Magnolia grandiflora	Anaz	438.871	4.801.582
181	Liriodendron tulipifera	Solares	438.871	4.804.096
183	Cedrus atlántica	Solares	Al lado del anterior (181)	

4.- Igualmente se señala en los planos con el número MC-1 el ejemplar "La Encinona" (UTM 439.469, 4.801.651) en Anaz.

5.- Para la parte del Parque del Macizo de Peña Cabarga, declarado mediante el Decreto 81/1989, que se



encuentra dentro del término municipal de Medio Cudeyo, se debe tener en cuenta la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria referente a los espacios naturales protegidos de Cantabria y en particular la conservación de las espacios naturales del mencionado espacio.

6.- En el Municipio de Medio de Medio Cudeyo se señala la existencia de tres Montes de Utilidad Pública, que son:

- M.U.P. “De Vicente, Palacio y Ambuena”, número 315 del Catálogo, de la pertenencia de las Juntas Vecinales de Hermosa y Ceceñas.
- M.U.P. “Cotillo, Los Cuetos y otros”, número 316 del Catálogo, de la pertenencia de la Junta Vecinal de Sobremazas.
- M.U.P. “Cabarga”, número 317 del Catálogo, de la pertenencia de la Junta Vecinal de San Vitores.

#### ARTICULO 9.21.6.- RESTAURACION O ACONDICIONAMIENTO DE TERRENOS.

Se denomina restauración de terrenos a las obras encaminadas a la reparación, reposición o acondicionamiento de una zona que ha sufrido deterioro como consecuencia de la acción del hombre o fenómenos naturales extraordinarios con el propósito de devolverla a un estado compatible con el medio natural al que pertenece. La restauración comprende obras de movimiento de tierras y revegetación.

Salvo que los movimientos de tierras estén integrados en proyectos de urbanización, de edificación o de infraestructuras, solo se autorizarán a los efectos de restauración o acondicionamiento de terrenos, con la consideración y efectos de Obra Mayor.

La tierra que se extraiga de las excavaciones y que no sea utilizada para relleno, asentamiento o como capa fértil dentro de los diferentes proyectos que se ajusten a este PGOU, así como los residuos y escombros sobrantes de obras de dichos proyectos, deberán ser retirados a un vertedero controlado autorizado.

En ningún caso se podrá utilizar como lugar de depósito de estos materiales, los terrenos situados en las márgenes de ríos y arroyos.

#### ARTICULO 9.21.7.- PROTECCION DEL SISTEMA HIDROGEOLOGICO.

a.) El tratamiento de depuración de las aguas residuales deberá asegurar en todo momento el cumplimiento de los parámetros característicos mínimos establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Reglamento correspondiente y/o las más restrictivas que pudiera establecer el Reglamento municipal de vertidos de aguas, de modo que quede garantizada la no contaminación de capas freáticas y de aguas superficiales.

b.) Se prohíbe cualquier tipo de edificación situada en zonas inundables en avenidas de periodo de retorno de 500 años, de cualquier curso fluvial. Para cualquier actuación en las márgenes se deberá obtener la autorización correspondiente de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Norte.

c.) El desarrollo de los distintos Suelos Urbanizables deberá ajustarse a la legislación vigente, especialmente en lo referente a los deberes de los propietarios del suelo urbanizable de realizar y cargar con los costes que supongan las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación pretendida y las de ampliación o refuerzo de dichos sistemas que imponga la dimensión, densidad e intensidad de uso que aquella genere.

d.) Se garantizará el control de la calidad de las aguas residuales procedentes de los suelos destinados a actividades productivas, debiéndose elaborar el correspondiente Reglamento de Vertidos, que garantice que los vertidos puedan ser tratados eficazmente por el sistema depurador existente. En el caso que, debido al carácter de los vertidos, la depuración no pueda llevarse a cabo de forma apropiada y eficaz por el sistema depurador usual, las empresas deberán contar con su propio sistema depurador, y los lodos procedentes del mismo, serán debidamente evacuados de acuerdo con la legislación vigente.

#### ARTICULO 9.21.8.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS INERTES.

Se dispondrán dos áreas (área especial 1 en la actual cantera “El Castillo” y área especial 3 al borde de la A-67 en Sobremazas) destinadas al vertido de residuos inertes generados en el Municipio. El Proyecto de implantación deberá someterse al correspondiente procedimiento de autorización Ambiental.

#### ARTICULO 9.21.9.- ENMASCARAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES Y DE LAS ACTUACIONES INDUSTRIALES.

Con el fin de minimizar los impactos paisajísticos de las futuras construcciones y demás actuaciones que vayan a llevarse a cabo como consecuencia del desarrollo del PGOU, se dará cumplimiento a las disposiciones legales, especialmente a las normas de aplicación directa sobre protección del paisaje.

En cumplimiento de la normativa vigente referente a la necesidad de limitar los impactos visuales de las instalaciones industriales mediante la utilización de pantallas vegetales, es obligatorio que todo suelo industrial que vaya a desarrollarse, cuente con un Proyecto de Pantalla Vegetal, que en su contenido mínimo deberá ajustarse a lo siguiente:

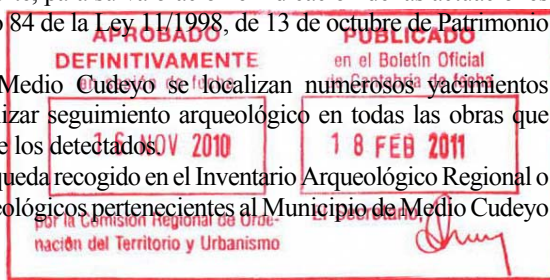
- 1) Será necesario que en torno a las naves industriales que se ubiquen en dichos suelos se realice un Proyecto de Pantalla Vegetal. La revegetación deberá realizarse en la totalidad del perímetro de las naves, excluidos los accesos.
- 2) En cada caso deberá realizarse una plantación de especies arbóreas y arbustivas de la zona, siguiendo el siguiente condicionado:
  - a) En la línea de plantación más próxima al edificio: especies arbóreas cada 2 metros. Separada de esta línea en 1 metro y al tresbolillo, la segunda línea de plantación con especies arbustivas cada 2 metros.
  - b) Especies que serán plantadas: Las especies que se utilizarán para estas plantaciones deberán ser las propias de la zona (pertenecientes a la serie fitosociológica de la zona) para así favorecer su crecimiento y limitar al máximo los cuidados que deban dedicarse a su mantenimiento.
  - c) Conservación de las plantaciones: Los setos de vegetación que se planten en torno a las edificaciones industriales siguiendo las indicaciones anteriores deberán mantenerse durante toda la vida útil de la edificación industrial. Dado que lo que se pretende con esta medida es una labor de enmascaramiento de las actuaciones, será necesario que la vegetación sea mantenida de forma permanente.

#### ARTICULO 9.21.10.- PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

1) Si durante los diferentes trabajos de ejecución de los proyectos derivados del PGOU, apareciera un yacimiento ó cualquier hallazgo que se considere pudiera contener significado arqueológico, deberán paralizar cautelarmente las labores que pudieran afectarle, y remitir inmediata información del hecho al Servicio de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Deporte, para su valoración e indicación de las actuaciones precedentes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.

2) Dado que en el término municipal de Medio Cudeyo se localizan numerosos yacimientos arqueológicos (localizados en los planos), se debe realizar seguimiento arqueológico en todas las obras que conlleven movimiento de tierras en las inmediaciones de los detectados.

El patrimonio arqueológico de Medio Cudeyo queda recogido en el Inventario Arqueológico Regional o Carta Arqueológica de Cantabria. Los yacimientos arqueológicos pertenecientes al Municipio de Medio Cudeyo son:



Nombre principal	Localidad	UTM-X	UTM-Y	Z
Los Moros	San Salvador	435,361	4,804,924	-
Los Moros	San Salvador	435,379	4,804,976	-
Los Moros II	San Salvador	435,367	4,804,949	-
Junto a los Moros	San Salvador	435,326	4,804,916	-
Los Murciélagos	San Vitores	437,676	4,802,234	-
Los Murciélagos II	San Vitores	437,681	4,802,256	-
Santibáñez II	San Vitores	437,692	4,802,396	-
Los Moros	San Vitores	437,87	4,802,396	-
La Prementera	Sobremazas	438,885	4,803,138	-
La Prementera II	Sobremazas	438,973	4,803,080	-
Promontorio I	Sobremazas	438,833	4,803,950	-

Nombre principal	Localidad	UTM-X	UTM-Y	Z
Promontorio II	Sobremazas	438,822	4,803,944	-
Promontorio III	Sobremazas	438,809	4,803,939	-
La Graciosa	Sobremazas	439,27	4,803,689	-
La Graciosa II	Sobremazas	439,266	4,803,688	-
Los Calderones	Sobremazas	438,878	4,803,063	-
Espeñas	Solares	440,247	4,804,251	-
La Matorra I	Solares	440,054	4,803,398	-
La Matorra II	Solares	440,092	4,803,398	-
Solares	Solares	440,1	4,803,800	-
Pico Castillo	Solares	439,271	4,803,894	-
Sta. M <sup>a</sup> de Valdecilla	Valdecilla	440,543	4,803,470	-
Castilnegro	Medio Cudeyo	434,999	4,802,585	439

Según lo dispuesto en el artículo 89.2 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, 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 el expediente para su declaración. Los terrenos que se emplazan en estos yacimientos quedan sujetos a un régimen de uso que debe supeditarse a la legislación de Patrimonio Cultural y ser tutelado por las autoridades regionales en la materia.

Asimismo, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, artículo 94.1, se tendrá en cuenta tanto el Patrimonio Arqueológico conocido como el no conocido o presunto.

#### ARTICULO 9.21.11.- ESPECIES PROTEGIDAS Y CONDICIONANTES DE SU PROTECCION.

1.- En el ámbito territorial del municipio de Medio Cudeyo se encuentran las siguientes especies protegidas:

ESPECIE	Régimen de Protección
Ranita de San Antonio ( <i>Hyla arborea</i> ) <sup>1/3</sup>	Vulnerable/Anexo IV
Alimoche común ( <i>Neophron arborea</i> ) <sup>1/2</sup>	Vulnerable
Murciélago de herradura mediterráneo ( <i>Rhinolopus euryale</i> ) <sup>1/3</sup>	Vulnerable/Anexo II
Murciélago grande de herradura ( <i>R. ferrumequinum</i> ) <sup>1/3</sup>	Vulnerable/Anexo II
Murciélago de cueva ( <i>Miniopterus schreibersil</i> ) <sup>1</sup>	Vulnerable
Murciélago ratonero forestal ( <i>Myotis bechsteini</i> ) <sup>1/3</sup>	Vulnerable/Anexo II
Cantabrogeus luquei <sup>1</sup>	Vulnerable
Sapo partero común ( <i>Alytes obstetricans</i> ) <sup>3</sup>	Anexo IV
Lagartija roquera ( <i>Podarcis muralis</i> ) <sup>3/4</sup>	Anexo IV/IE

<sup>1</sup> Decreto 120/2008, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.

<sup>2</sup> Directiva 2009/147/CE relativa a la conservación de aves silvestres.

<sup>3</sup> Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

<sup>4</sup> Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

2.- Previamente a la realización de cualquier Plan o Proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a estas especies, independientemente de la clasificación del suelo y del tipo de actuación, se deberá remitir el documento de detalle de la pretendida actuación a la presente Dirección General al objeto de valorar su repercusión y, en su caso, emitir el correspondiente informe (en base al art. 36 de la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria).

3.- Cuando sea preciso por la naturaleza de las actividades previstas, se deberá estar a lo dispuesto en la normativa sectorial competencia de esta Dirección General de Biodiversidad en materia de montes, espacios naturales protegidos, especies protegidas, caza y pesca:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.



- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.
- Ley de Cantabria 3/2007, de 4 de abril, de Pesca en Aguas Continentales.
- Ley de Cantabria 12/2006, de 17 de julio, de Caza de Cantabria.



## TITULO DECIMO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

### CAPITULO 22.- DEFINICIONES.

#### ARTICULO 10.22.1.- PARCELA

Es la porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área localizada dentro de un determinado perímetro definido con ayuda de mojones o marcas, según medición del plano topográfico.

#### ARTICULO 10.22.2.- LINDEROS

Se denominan linderos las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela.

Tendrá la consideración de lindero frontal, aquel o aquellos que delimitan la parcela respecto al viario o espacios libres públicos.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y señalamiento de los linderos de parcela.

#### ARTICULO 10.22.3.- PARCELA MINIMA BRUTA Y PARCELA MINIMA RESULTANTE.

1.- La Parcela mínima bruta es la unidad mínima edificable. Para poder edificar será obligatorio cumplir el mínimo de superficie. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano consolidado, existentes con anterioridad a la fecha de Aprobación Definitiva del Plan General. El término parcela mínima empleado en estas Normas se refiere a parcela mínima bruta.

2.- La Parcela mínima segregable es la unidad mínima segregable que puede convertirse en solar independiente susceptible de ser edificado.

#### ARTICULO 10.22.4.- SUPERFICIES BRUTAS Y NETAS O RESULTANTES.

Se entiende por superficie bruta de un ámbito, sector, unidad de actuación o parcela, a la comprendida dentro de la totalidad de su perímetro.

Se entiende por superficie neta (o resultante) de parcela, la comprendida dentro del perímetro definido por sus linderos, una vez deducidas las superficies destinadas a viario público y espacio libre público.

Se entiende por superficie neta (o resultante) de un ámbito, sector o unidad de actuación:

- La resultante de sumar las superficies netas de todas las parcelas que alberga; o,
- La resultante de deducir de su superficie bruta las superficies destinadas a viario público y espacios dotacionales públicos.

Se entiende por superficie neta lucrativa la resultante de deducir de la superficie neta de un ámbito, sector o unidad de actuación o parcela la superficie de los suelos calificados como equipamiento público o infraestructura pública.

Las superficies netas de los sectores se deben entender como superficies para el cálculo de la superficie construible total.

#### ARTICULO 10.22.5.- FRENTE Y FONDO DE PARCELA

Frente de parcela es la dimensión en contacto con viario público o espacio libre público.

Se entiende por fondo de parcela la distancia máxima posible entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida en perpendicular al frente de referencia.

#### ARTICULO 10.22.6.- ALINEACIONES.

Se entiende por alineación la línea que separa:

- Las superficies destinadas a viales de las destinadas a otros usos públicos o privados.

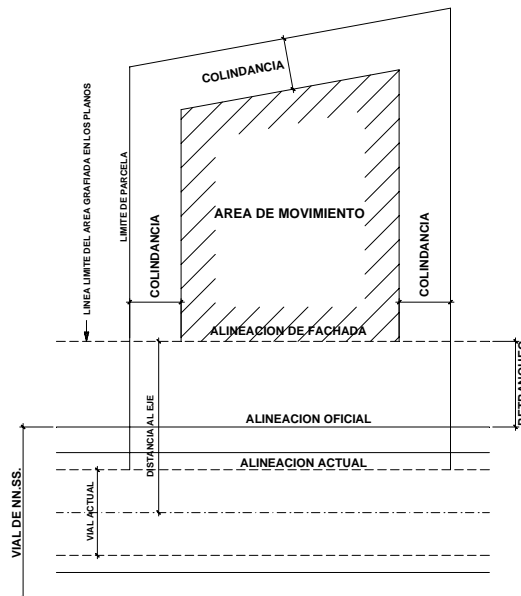
- Los espacios libres exteriores y las parcelas destinadas a otros usos.
- Las superficies edificables y las que no lo son, dentro de una misma parcela.

ARTICULO 10.22.7.- CLASES DE ALINEACIONES.

Se distinguen las siguientes:

- 1).- Alineación actual, es la que señala el límite entre, por un lado, los viales o espacios libres públicos y, por otro las demás propiedades.
- 2).- Alineación oficial, la que define el criterio del Plan General respecto al deslinde de, por un lado, los viales o espacios públicos, por otro, las demás propiedades. Pueden ser:
  - a).- Alineaciones exteriores, son las que separan:
    - Las superficies destinadas a viales de otros usos.
    - Los espacios libres exteriores (como jardines o zonas de recreo y expansión) de las parcelas edificables.
  - b).- Alineación interior, delimita la superficie no edificable interior de la parcela o manzana conformando los patios de fondo de parcela o de manzana y espacios libres no edificables interiores, que no sean patio de parcela.
- 3).- Alineación de fachada, señala el límite de los planos de las fachadas de la edificación con excepción de los vuelos y cuerpos volados.
- 4).- Alineación de cerramiento exterior de la parcela o del frente, indica por donde han de discurrir los vallados, cercas, verjas y otros elementos de cerramiento de una propiedad respecto al espacio público.

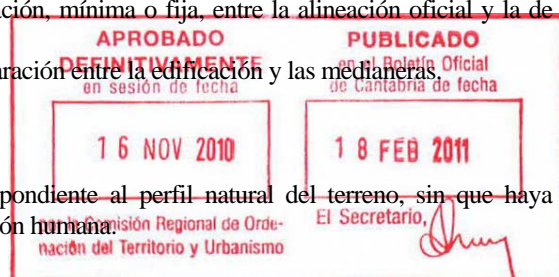
ARTICULO 10.22.8.- RETRANQUEOS.



- 1.- El retranqueo de fachada indica la separación, mínima o fija, entre la alineación oficial y la de fachada.
- 2.- El retranqueo de medianeras señala la separación entre la edificación y las medianeras.

ARTICULO 10.22.9.- RASANTES.

- 1.- Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno, sin que haya experimentado ninguna transformación debida a la acción humana.



2.- Rasante oficial es el perfil longitudinal de la vía, plaza o calle, definida en los documentos oficiales vigentes. Esta rasante será la de referencia cuando la fachada esté situada sobre la alineación de calle, siendo la de Proyecto en los demás casos.

3.- Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el PGOU no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

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

La modificación de la rasante natural de un terreno sólo será admisible si forma parte de un Proyecto Técnico de obras de urbanización o de edificación tendentes a la implantación de un uso previsto por el Plan General. En cualquier caso, deberán definirse suficientemente y mediante técnicas topográficas, los perfiles iniciales y finales del terreno, la forma en que se resuelven las intersecciones de éste con los linderos de las parcelas y las vías públicas y las medidas adoptadas a fin de evitar perjuicios a los predios colindantes.

Tales modificaciones del perfil natural estarán sometidas a las siguientes restricciones:

- Tendrán por exclusivo objeto la regularización superficial del terreno o la consecución de las plataformas en las que vayan a asentarse los viales, edificios o instalaciones proyectadas.
- Las condiciones anteriores no serán de aplicación a las excavaciones de sótanos, zanjas o similares, que vayan a quedar por debajo de la rasante final del terreno.

Cuando, por la topografía del terreno, existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de un (1) metro aunque, excepcionalmente, podrá llegar a los dos (2) metros con soluciones constructivas de calidad como mampostería, muros- jardinera, etc.
- Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a un (1) metro por encima o por debajo de la rasante natural del terreno, salvo acuerdo entre colindantes, en cuyo caso podrá llegar a dos (2) metros, con especial cuidado en la calidad constructiva y visual.

Cuando la pendiente del terreno no permita la construcción clara de semisótano, se permitirá modificar la altimetría del terreno natural con las siguientes condiciones:

- a) Se respetarán, estrictamente, las condiciones naturales de la trayectoria de la escorrentía previas a la ejecución del relleno.
- b) En el caso de existencia únicamente de semisótano se cubrirán todas las fachadas salvo el tramo destinado al acceso a aquél, en el caso de ser independiente del de la vivienda.
- c) En el caso de existencia de semisótano y sótano y que éste último tenga acceso independiente de la vivienda, se permitirá dejar libre el tramo de acceso, si bien deberá ejecutarse una pantalla vegetal que impida su visión.
- d) En todos los casos, si fuera necesario ejecutar muros de contención, sólo se permitirá el uso de materiales pétreos, rejunteados o no, con la limitación de altura máxima que se autoriza.

La administración, excepcionalmente, valorará otras alternativas en el tratamiento de rasantes en relación a cualquier espacio y situación que rebase las condiciones fijadas, siempre que se asegure los aspectos estéticos y técnicos de las soluciones propuestas.

#### ARTICULO 10.22.10.- SOLAR.

De acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo se conceptúan como solares las superficies de suelo clasificadas como urbano y aptas para la edificación según el Plan General, que cuenten con los requisitos siguientes:

- Estar dotados, como mínimo de acceso rodado debidamente pavimentado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas al colector general municipal y suministro de energía eléctrica.
- Que la vía a que de frente sea pública y tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras (o pavimento de vial compartido) y alumbrado público.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

#### ARTICULO 10.22.11.- FONDO EDIFICABLE.

Se entiende por fondo edificable la dimensión máxima edificable en profundidad, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación de fachada exterior.

#### ARTICULO 10.22.12.- AREA DE MOVIMIENTO.

1.- Es la parte de suelo, o de parcela neta, dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación, excepto aleros y cuerpos salientes autorizados. Puede referirse a edificación sobre o bajo rasante.

2.- El planeamiento puede definir o acotar el área de movimiento:

- Directamente, fijando alineaciones exteriores e interiores, o grafiando el área de movimiento.
- Indirectamente, estableciendo alineación y fondo edificable, retranqueos y/o separaciones entre edificios.

#### ARTICULO 10.22.13.- SUPERFICIE OCUPADA. OCUPACION.

1.- Superficie ocupada sobre rasante: la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio construidos sobre rasante, incluidos patios de parcela y porciones de semisótano sobre rasante, y excluyendo, únicamente, aleros y, en su caso, salientes y cuerpos volados autorizados. Si, como consecuencia de la adaptación de la edificación existente a la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas fuese necesario ocupar espacios fuera del área de movimiento para ascensores, el Ayuntamiento una vez inspeccionado el correspondiente proyecto técnico en el que se justifique la idoneidad de la solución, podría autorizar la implantación, sin perjuicio de los derechos de terceros, y hasta el límite fijado en el Código Civil. A estos efectos se exceptúan las fachadas que dan a vialidad de P.G.O.U. o invaden la "vialidad mínima".

2.- Superficie ocupada bajo rasante es la comprendida dentro del perímetro formado por las caras más exteriores de los muros pertenecientes a los elementos construidos, bajo rasante.

3.- Superficie ocupada en planta baja es la edificada en esa planta más la cubierta por porches y forjados, exceptuando balcones, de la primera y segunda.

4.- Índice de ocupación u ocupación es la relación existente entre la superficie ocupada sobre rasante y la superficie de un determinado ámbito de suelo que sirve de referencia.

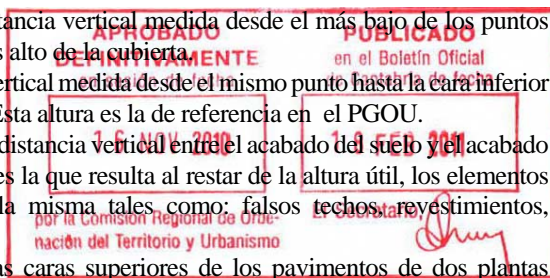
#### ARTICULO 10.22.14.- ALTURAS.

1.- Altura de coronación del edificio es la distancia vertical medida desde el más bajo de los puntos centrales de cada una de las fachadas hasta el punto más alto de la cubierta.

2.- Altura máxima o de cornisa es la distancia vertical medida desde el mismo punto hasta la cara inferior del forjado que constituye el techo de la última planta. Esta altura es la de referencia en el PGOU.

3.- Altura útil dentro de una misma planta es la distancia vertical entre el acabado del suelo y el acabado de la cara inferior del forjado de techo. 4.- Altura libre es la que resulta al restar de la altura útil, los elementos constructivos, acabados o instalaciones inferiores a la misma tales como: falsos techos, revestimientos, descuelgues de vigas, conductos, instalaciones, etc.

5.- Altura de piso: distancia vertical entre las caras superiores de los pavimentos de dos plantas consecutivas.



#### ARTICULO 10.22.15.- ALTURA MAXIMA.

1.- Para la medición de la altura máxima permitida se establecen dos tipos de criterios: Por número de plantas y por distancia vertical en metros.

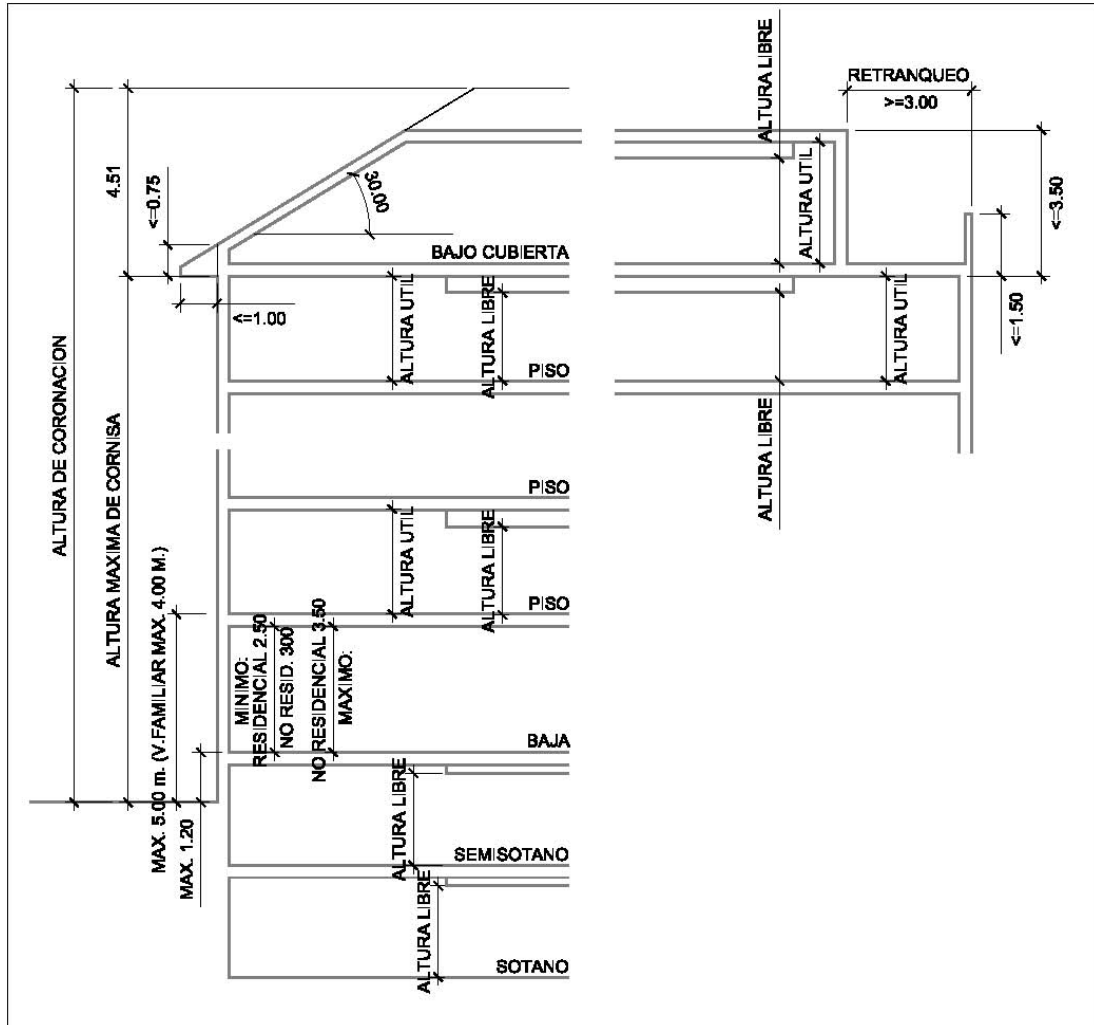
2.- En las calles no horizontales la altura se medirá en el punto medio de la fachada, si esta no excede de 15 m. de longitud y a 7,5 m. del punto de la fachada de cota más baja, si excede de 15 m. de longitud. Si existen varios escalonamientos, la altura se medirá para cada escalonamiento en su punto medio (o a 7,5 m. del punto bajo, según lo anterior).

3.- Cuando la edificación tenga fachadas a calles o espacios libres con distintas rasantes, se tomará para cada calle la altura correspondiente. Esta altura se podrá mantener en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela, quedando toda la edificación por debajo del plano inclinado 45° con la horizontal que pasa por la línea de cornisa frontal al viario o E.L. de la fachada más baja. La medición de la altura se efectuará a partir



de la cota de la rasante o terreno definitivos, resultante del proyecto de Urbanización. Si hay modificación de las cotas de las rasantes naturales, la variación deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento para su aprobación.

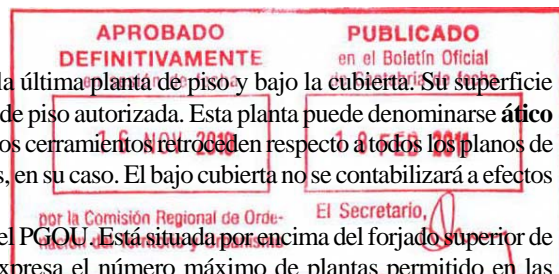
4.- La rasante de referencia será la oficial, cuando la fachada esté situada sobre la alineación de calle y, será la rasante de proyecto, en los demás casos.



ARTICULO 10.22.16.- PLANTAS.

Pueden ser:

- Planta bajo cubierta: la construida sobre la última planta de piso y bajo la cubierta. Su superficie computable es el 60 % de la última planta de piso autorizada. Esta planta puede denominarse ático cuando, con el mismo aprovechamiento, los cerramientos retroceden respecto a todos los planos de fachada, con excepción de las medianerías, en su caso. El bajo cubierta no se contabilizará a efectos del número de plantas permitido.
- Planta de piso: Es la planta de referencia del PGOU. Está situada por encima del forjado superior de la planta baja. Usualmente, cuando se expresa el número máximo de plantas permitido en las Normas, se refiere a la suma de la planta baja más el número total de plantas de piso.
- Planta baja: Es la inferior del edificio que tiene el piso a la altura de la rasante del terreno o de la acera, o 1,20 m. como máximo por encima de dicha rasante.



- d) Semisótano: Es la planta cuyo techo se encuentra, solamente en parte de sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. La altura máxima de los Semisótanos por encima del terreno en contacto con la edificación, será de 1,20 m.
- e) Sótano: Es la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo, de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación

#### ARTICULO 10.22.17.- PLANTAS BAJAS.

1.- La altura mínima útil exigible en planta baja será de 3.00 m. a menos que este destinada a uso de viviendas, en cuyo caso podrá ser de 2,5 metros.

2.- La altura máxima útil de la planta baja, en el caso de usos no residenciales, será de 3.50 m. a excepción de los productivos en edificio exclusivo.

3.- No se autorizan los vuelos ni balcones corridos en planta baja.

#### CAPITULO 23.- CRITERIOS GENERALES DE EDIFICABILIDAD.

##### ARTICULO 10.23.1.- CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD.

1.- La edificabilidad o superficie edificable define la cantidad de edificación atribuida por el Plan General a un predio de propiedad pública o privada, configurando el contenido cuantitativo máximo de su derecho a edificación a efectos de la distribución de cargas y beneficios ordenada por la Ley del Suelo.

2.- La edificabilidad podrá estar limitada por el índice de edificabilidad y por las condiciones de edificación en los casos que así lo indicara la ordenanza específica de cada zona, en cuyo caso, la edificabilidad, a efectos de su valoración o reparcelación, será la menor resultante de la aplicación del índice de edificabilidad y de las condiciones correspondientes.

##### ARTICULO 10.23.2.- INDICE DE EDIFICABILIDAD.

1.- Expresa la relación, medida en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, entre la superficie edificable sobre un terreno o solar y la superficie en planta de dicho terreno o solar.

2.- Puede referirse a la situación existente o a la propuesta por el planeamiento.

##### ARTICULO 10.23.3.- COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.

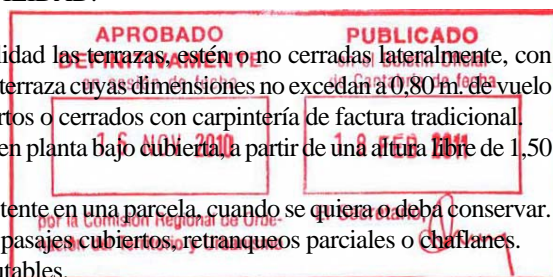
1.- Se incluirán en el cómputo de la edificabilidad las terrazas, estén o no cerradas lateralmente, con excepción de las situadas en el bajo cubierta. El balcón o terraza cuyas dimensiones no excedan a 0,80 m. de vuelo y 3 m. de longitud, no serán computables, ya estén abiertos o cerrados con carpintería de factura tradicional.

2.- También se incluirá la superficie edificada en planta bajo cubierta, a partir de una altura libre de 1,50 m.

3.- Así mismo se computará la edificación existente en una parcela, cuando se quiera o deba conservar.

4.- No se computarán los porches, soportales, pasajes cubiertos, retranqueos parciales o chaflanes.

5.- Los sótanos y semisótanos no serán computables.



##### ARTICULO 10.23.4.- SUPERFICIE EDIFICADA.

La superficie edificada o construida puede ser:

- Por planta: es la de la totalidad de forjado en cada una de ellas, con exclusión solamente de los cuerpos volados que no computen.
- En planta de cubierta: es la del forjado accesible con altura libre de, al menos, 1.80 m., existente entre la última planta y la cubierta.
- Superficie total edificada: es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas, excluyendo sótanos y semisótanos que no serán computables a efectos de cálculo de aprovechamiento.

#### ARTICULO 10.23.5.- EDIFICABILIDAD DEL VIARIO.

Los viales de propiedad y uso públicos que como tales recojan la el Plan General y aquellos otros que existan en el momento de aprobación de éstas, carecen de edificabilidad propia. Los tramos y porciones de viario de nueva creación por el Plan General o que, de acuerdo con las determinaciones de éstas, deban perder tal condición, tendrán la edificabilidad específica que les otorgue el planeamiento a efectos de aprovechamiento y reparcelación, que será la misma que la expuesta en la zona, para cada margen. Aquellos que hayan sido cedidos gratuitamente para ensanche de viales, con reserva de su aprovechamiento urbanístico, tendrán la edificabilidad propia de la parcela.

### CAPITULO 24.- CONDICIONES GENERALES DE LA EJECUCION DE LA URBANIZACION Y LA EDIFICACION.

#### SECCION PRIMERA.- GENERALIDADES.

##### ARTICULO 10.24.1.1.- DEFINICION.

1.- Se entiende por condiciones de urbanización o edificación las normas y criterios que determinan el modo en que han de ejecutarse materialmente las obras y edificaciones reguladas por el planeamiento.

2.- Las condiciones aplicables a un lugar determinado estarán reguladas por las normas y ordenanzas específicas de la zona en que se encuentre, por las condiciones generales reguladas en este capítulo en la medida en que puedan afectarlo, así como por las disposiciones legales de rango general que sean vigentes, al respecto.

##### ARTICULO 10.24.1.2.- COMPLEMENTARIEDAD A LAS NORMAS Y ORDENANZAS.

1.- Los aspectos particulares y de definición específica en las condiciones, diseño, calidades, etc., de las obras de urbanización o edificación, se definirán en ordenanzas específicas, complementarias que el Ayuntamiento elaborará en el plazo máximo de un (1) año desde la aprobación del presente PGOU

2.- Las condiciones de urbanización o edificación determinadas en el Plan General podrán complementarse también a través de las figuras de planeamiento que en su virtud se elaboren.

3.- Así mismo el planeamiento que desarrolle al general podrá modificar o concretar las determinaciones del Plan General cuando este mismo lo habilite y autorice para ello.

##### ARTICULO 10.24.1.3.- CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones generales de urbanización o edificación que bajo dicho nombre se regulan en este capítulo, serán de aplicación en todo el ámbito del Plan General.

#### SECCION SEGUNDA.- CONDICIONES HIGIENICAS Y AMBIENTALES

##### ARTICULO 10.24.2.4.- CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS USOS.

Las condiciones higiénicas generales aquí recogidas se complementarán con las que se regulan para cada uso compatible para todo el ámbito del Plan General.

##### ARTICULO 10.24.2.5.- DOTACION DE AGUA.

De acuerdo con el Plan Hidrológico Norte II, las dotaciones mínimas de agua son:

###### Dotación abastecimiento urbano.

Población permanente .....	300 l/hab./día.
Población estacional .....	200 l/hab./día.
Camping .....	120 l/plaza/día.
Hotel .....	240 l/plaza/día.
Apartamento .....	150 l/hab./día.
Chalet .....	350 l/hab/día.



Dotación cabaña ganadera:

	<u>Estabulada</u>	<u>No Estabulada</u>
Res vacuno de leche .....	120 l/c.d.	100 l/c.d.
Res mayor (excepto vacuno de leche)	90 l/c.d.	80 l/c.d.
Ovino y caprino .....	15 l/c.d.	10 l/c.d.
Porcino .....	50 l/c.d.	---
Conejos y similares .....	3 l/c.d.	---
Aves .....	0,5 l/c.d.	---

Dotación de riego en m3 por hectárea y año:

<u>Plantas/Riego</u>	<u>Gravedad</u>	<u>Aspersión</u>	<u>Goteo o Bajo plástico</u>
Forrajeras	6.800	6.000	---
Hortícolas	3.400	3.200	3.000
Leñosas	4.700	4.000	3.000

CONSUMOS INDUSTRIALES

(m3 por empleado y día)

Química	
Fabricación productos básicos, excluidos los farmacéuticos .....	16,0
Resto .....	5,9
Alimentación.	
Industrias, alcoholes, vinos y derivados de harina .....	0,5
Resto .....	7,5
Artes gráficas y edición .....	0,6
Material de construcciones .....	2,7
Textil	
Textil seco .....	0,6
Textil ramo del agua .....	9,2
Transformados metálicos .....	0,6
Resto de Industria .....	0,6

Para instalaciones productivas, salvo lo dispuesto sectorialmente, el caudal mínimo será de doscientos metros cúbicos por cada 500 m2 de edificación o instalación y por día.

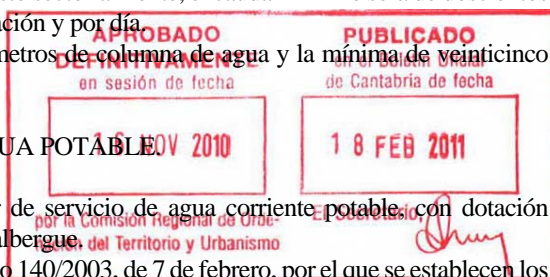
La presión estática máxima será de sesenta metros de columna de agua y la mínima de veinticinco metros de columna de agua.

ARTICULO 10.24.2.6.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, con dotación suficiente para las necesidades propias de los usos que albergue.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y en virtud de las facultades propias del Plan General, se dispone:

- El agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia. Así será, cuando no contenga ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia, en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana, y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del anexo I del citado Real Decreto.
- El agua de consumo humano que se pone a disposición del consumidor deberá cumplir los requisitos de calidad señalados en esta disposición, en el punto en el cual surge de los grifos que son utilizados habitualmente para el consumo humano, para las aguas suministradas a través de una red de distribución, dentro de los locales, establecimientos públicos o privados y domicilios particulares; en el punto en que se pone a disposición del consumidor, para las aguas suministradas a partir de una cisterna, de depósitos móviles públicos y privados; y en el punto en que son utilizadas en la empresa, para las aguas utilizadas en la industria alimentaria.

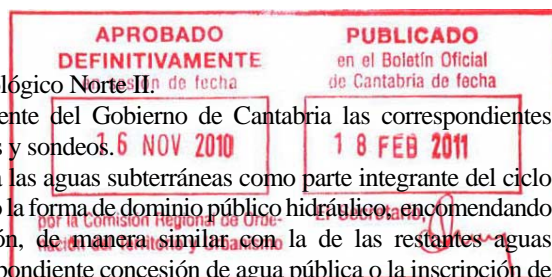


- c) En la captación del agua para el consumo humano el agua destinada podrá proceder de cualquier origen, siempre que no entrañe un riesgo para la salud de la población abastecida. La dotación de agua deberá ser suficiente para las necesidades higiénico-sanitarias de la población y el desarrollo de la actividad de la zona de abastecimiento. No se podrá otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el anterior citado Real Decreto Los titulares de los abastecimientos de aguas para el consumo humano están obligados a proteger la captación y distribución de las aguas, a establecer sistemas de cloración y otros adecuados de tratamiento, conversión o depuración y, en general, a adoptar cuantas otras medidas sean necesarias como garantías sanitarias de dichas aguas. El incumplimiento de este deber podrá ser sancionado como infracción urbanística conforme a esta normativa.
- d) Todo proyecto de nueva captación deberá contar con un informe sobre las características más relevantes que pudieran influir en la calidad del agua del área de captación, además de:
1. En todo proyecto de construcción de una nueva captación, conducción, ETAP, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor a 500 m), depósito de la red distribución o remodelación de lo existente, la autoridad sanitaria elaborará un informe sanitario vinculante, antes de dos meses tras la presentación de la documentación por parte del gestor.
  2. A la puesta en funcionamiento de la nueva instalación, la autoridad sanitaria realizará un informe basado en la inspección y en la valoración y seguimiento, durante el tiempo que crea conveniente, de los resultados analíticos realizados por el gestor, de los parámetros que ésta señale.
  3. La calidad del agua de la captación deberá ser tal que pueda ser potabilizada con los tratamientos de potabilización previstos en el abastecimiento.

A efectos de realización de obras de abastecimiento, se declaran de utilidad pública las referidas a las infraestructuras grafiadas en los planos correspondientes, así como las obras adicionales necesarias para completar la distribución a cada predio, que no aparecen grafiadas en razón de su propia naturaleza. Tanto los elementos de detalle como los materiales, sistemas de cálculo y diseño, se definirán en las ordenanzas complementarias.

#### ARTICULO 10.24.2.7.- POZOS.

- a) Se cumplirá lo impuesto en el Plan Hidrológico Norte II.
- b) Se deberá solicitar al organismo pertinente del Gobierno de Cantabria las correspondientes autorizaciones para la ejecución de pozos y sondeos.
- c) Dado que la vigente ley de aguas declara las aguas subterráneas como parte integrante del ciclo hidrológico y dominio público estatal bajo la forma de dominio público hidráulico, encomendando a los Organismos de Cuenca su gestión, de manera similar con la de las restantes aguas superficiales, se deberá solicitar la correspondiente concesión de agua pública o la inscripción de los derechos al uso privativo cuando corresponda.
- d) En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/85, de 2 de agosto, de aguas, cuando la extracción de las aguas sea realizada mediante la apertura de pozos, las distancias mínimas entre estos o entre pozos y manantial, serán las que señale el Plan Hidrológico Norte II.
- e) En aplicación a lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas:
- 1.- Se considerarán infracciones administrativas la apertura de pozos y la instalación en los mismos de instrumentos para la extracción de aguas subterráneas sin disponer previamente de concesión o autorización del Organismo de cuenca para la extracción de las aguas.
  - 2.- Se aplicarán multas coercitivas: para garantizar la eficacia de la resolución final que pudiera recaer, podrán adoptarse, con carácter provisional, las medidas cautelares que resulten





necesarias para evitar la continuación de la actividad infractora, como el sellado de instalaciones, aparatos, equipos y pozos, y el cese de actividades.

- f) El agua que se extraiga de los pozos sólo podrá destinarse a usos agrícolas e industriales, y en consecuencia, no se podrá utilizar para el consumo sin un previo análisis municipal que determine su aptitud para la misma y las depuraciones a que deban someterse.

#### ARTICULO 10.24.2.8.- DESAGÜES DE PLUVIALES.

1.- El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará de forma que se conduzcan al alcantarillado urbano previsto para la recogida y eliminación de dicha clase de aguas.

2.- De no existir alcantarillado urbano, frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

3.- Se prohíbe expresamente al desagüe por encima de la acera y el empalmar a estos conductos toda clase de aguas residuales, incluidas las procedentes de fregaderos y lavaderos. Se arbitrarán los sistemas adecuados para que, en su mayoría, las aguas pluviales, nutran el sistema de escorrentías naturales, previa su desconcentración en tanques de tormenta, sin mezcla con otras residuales, discurriendo en zonas urbanizadas en canales libres o entubadas. Se evitará, siempre que sea posible, su empalme al alcantarillado sanitario y su vertido en fosas sépticas, en sus cámaras de cienos.

#### ARTICULO 10.24.2.9.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

1.- Queda prohibido el verter aguas no depuradas a cauces y viales públicos. Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca. En cualquier caso se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico Norte II para los cauces y acuíferos de la zona. 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.

2.- Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantarillado sanitario por medio de tuberías, debiéndose instalar en la cabecera de los distintos tramos un sifón hidráulico inodoro.

3.- En donde no exista la referida red o ésta se halle a más de cien metros de distancia de la finca o cuyo desagüe no sea posible por gravedad, las aguas residuales se podrán conducir a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras.

4.- Los pozos absorbentes deberán suprimirse e inutilizarse siempre que exista la correspondiente red a una distancia no superior a cien metros del eje del portal de entrada a vivienda en planta baja o de entrada a escalera para edificios de varias plantas y sea posible la conexión o empalme a dicha red general y su desagüe a la misma, por gravedad. El Ayuntamiento valorará otras soluciones adecuadas como depuraciones primarias, bombeos, etc., tendentes al tratamiento y la eliminación de las aguas residuales.

5.- En todo proyecto de edificio se detallará la acometida al alcantarillado municipal, obras que deberán ejecutarse por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas, o por estos últimos con previa aprobación municipal.

6.- De acuerdo con lo que exijan las Ordenanzas complementarias, las acometidas serán de tubería de hormigón centrifugado, fundición, plástico o fibrocemento y su diámetro estará en función del número de viviendas tipo de edificio a sanear, siendo de 20 cm. el diámetro mínimo admitido y dicho diámetro siempre inferior al del colector de la calle. La tubería deberá ir asentada sobre una solera de hormigón y unida adecuadamente, desembocando al alcantarillado mediante una arqueta con tapa de hormigón armado o fundición. Se facilitará un plano detallado a los Servicios Técnicos Municipales del trazado y características de la obra realmente ejecutada. Si la acometida es realizada por particulares, previamente a su tapado deberá ser inspeccionada por los Servicios Técnicos Municipales.

7.- Todas las bajadas de aguas residuales quedarán abiertas en la parte superior, elevándose 1 m. por encima de la cubierta.

8.- Cuando el buen funcionamiento de la red de saneamiento lo requiera, habrá que instalar cámaras de descarga automáticas que mantengan las canalizaciones subterráneas en perfecto estado de limpieza.

9.- Las arquetas, cámaras y pozos de registro llevarán tapas que impidan las salidas de olores.

10.- La velocidad media para el caudal de cálculo estará comprendido entre un metro por segundo y dos y medio metros por segundo.

#### ARTICULO 10.24.2.10. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES A POZOS ABSORBENTES.

1.- Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes será necesaria una previa depuración que deberá ser objeto del oportuno proyecto facultativo que garantice las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas:

- Materiales decantables: 0.3 ml/l
- KMnO4: 100 mg/l
- DBO5: 25mg/l

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la D.B.O., se determinará en el agua que sobrenade.

En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación y no produzcan malos olores.

Para las aguas residuales industriales polucionadas químicamente, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

2.- La Autoridad Municipal podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de lodos, cuando los signos externos u otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejaren.

#### ARTICULO 10.24.2.11.- HUMOS Y GASES.

1.- Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2.- Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3.- Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho metros.

4.- Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, obradores, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

6.- Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:

- |  |     |
|--|-----|
| - Índice de ennegrecimiento de Ringelmann en funcionamiento: |     |
| - En edificios no industriales .....                         | 1,5 |
| - En edificios industriales .....                            | 1,0 |
| - En zona de industrias o almacenes .....                    | 1,5 |
| - Índice de ennegrecimiento de Ringelmann en arranque:       |     |
| - En edificios no industriales .....                         | 1,0 |
| - En edificios industriales .....                            | 2,0 |
| - En zona de industrias o almacenes .....                    | 2,5 |
| - Índice de emisión de polvo en Kg/hora:                     |     |
| - En edificios no industriales .....                         | 1,5 |
| - En edificios industriales .....                            | 1,5 |
| - En zona de industrias o almacenes .....                    | 5,0 |

7.- Los locales destinados a actividades económicas en plantas bajas de edificios de uso compartido deberán contar con conductos verticales independientes para ventilación forzada y extracción de humos. En el caso de edificios existentes que no tuvieran más solución que la evacuación por la fachada, como mínimo se exigirá la instalación de filtros electrónicos de carbono, observando el cumplimiento de las otras disposiciones reglamentarias, sin perjuicio de terceros.

8.- La concentración de contaminantes se regula mediante los baremos establecidos en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

9.- La densidad máxima de emisión de contaminantes no sobrepasará los siguientes valores:



a)	Emisión total media mgr/m2 en 24 horas .....	300
b)	Emisión total punta mgr/m2 en 1 hora .....	600
c)	Emisión de polvo media mgr/m2 en 24 horas .....	180
d)	Emisión de polvo punta mgr/m2 en 1 hora .....	360

#### ARTICULO 10.24.2.12.- ILUMINACION Y VENTILACION.

1.- Todo dormitorio, habitación vividera y local de trabajo deberá tener luz y ventilación directa con las solas excepciones autorizadas en esta normativa.

2.- Se entiende por luz y ventilación directa, las que se tomen de la vía pública, espacios libres públicos, espacios libres en ordenación de edificios aislados, patios de manzana, patios de luces o parcelas adscritas a la vivienda en tipología unifamiliar.

3.- No se aceptará como iluminación y ventilación directa la que se tome de cajas de escalera, ni la de galerías o terrazas cubiertas que no estén abiertas al menos un tercio de su perímetro.

4.- Podrá sustituirse la ventilación directa en el caso de locales de trabajo mediante un sistema que reúna condiciones suficientes para renovar el aire de cualquier dependencia en menos de quince minutos.

5.- Se autorizarán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de basuras, como de despensa, las de garajes, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

#### ARTICULO 10.24.2.13.- RESIDUOS URBANOS.

1.- Las agrupaciones de viviendas unifamiliares y los edificios, en general, contarán con una zona expresa en el viario (anexa a los aparcamientos), donde situar los contenedores de basuras, en número y disposición que determine el Ayuntamiento. Esta zona dispondrá en sus proximidades un imbornal y una boca de riego de la que servirse para las limpiezas periódicas.

2.- En Ordenanza complementaria se señalarán los elementos que definen estas zonas, que será obligatorio incluir en los proyectos de urbanización. Igualmente, se determinarán los aspectos derivados de la recogida selectiva, tramos horarios de utilización, localizaciones, medidas de protección y otros extremos.

3.- Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido directo a la red de alcantarillado.

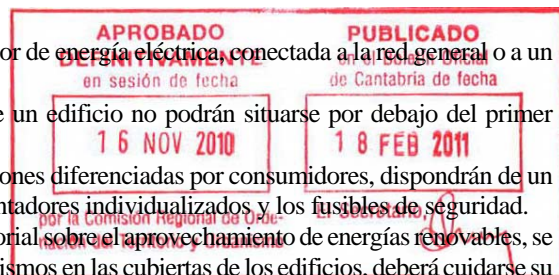
#### ARTICULO 10.24.2.14.- ENERGIA ELECTRICA. ENERGIAS RENOVABLES.

1.- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, conectada a la red general o a un sistema adecuado de generación propia.

2.- Los centros de transformación propios de un edificio no podrán situarse por debajo del primer sótano, ni por encima de la planta baja.

3.- Todos los edificios en que existan instalaciones diferenciadas por consumidores, dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

4.- Cuando, en aplicación de la normativa sectorial sobre el aprovechamiento de energías renovables, se dispongan elementos como paneles, colectores o mecanismos en las cubiertas de los edificios, deberá cuidarse su enmascaramiento, evitándose los brillos y reflejos molestos y cualquier molestia debida a la presencia de elementos móviles.



#### ARTICULO 10.24.2.15.- COMUNICACIONES.

1.- Todos los edificios dispondrán de buzones para correspondencia en un lugar fácilmente accesible por el servicio de correos.

2.- Los edificios y las nuevas zonas que se urbanicen deberán construirse con previsión de las canalizaciones para telecomunicaciones. Se tendrá en cuenta la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que indica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se concederá autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantizará mediante la presentación del correspondiente certificado o boletín de fin de obra.

Las antenas colectivas de televisión están integradas en las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, reguladas en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo.

Los proyectos técnicos deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

Dependiendo de la ubicación del edificio, con respecto al centro emisor de la señal de radio o de televisión, de las alturas de los edificios próximos, de las características ortográficas de la zona, etc., puede ser necesario, en los casos en que técnicamente se justifique, instalar mástiles soportes de las antenas de recepción con una altura adecuada para superar los obstáculos inmediatamente adyacentes y conseguir el nivel de señal radioeléctrica suficiente para una óptima distribución de los servicios de radio y televisión en el edificio en cuestión.

3.- Las viviendas en tipología colectiva, contarán con intercomunicación en circuito cerrado con el portal.

4.- Será obligatoria la instalación de antena colectiva de TV/FM en los edificios destinados a vivienda colectiva. En estos y en las nuevas zonas que se urbanicen para emplazar viviendas familiares deberá preverse el emplazamiento adecuado de antenas parabólicas.

5.- No se autorizará la instalación de antenas de recepción de cualquier clase en fachadas a vía pública o visibles desde espacio público.

6.- Se estará a lo dispuesto por las leyes y reglamentos vigentes para todos los aspectos relacionados con las comunicaciones.

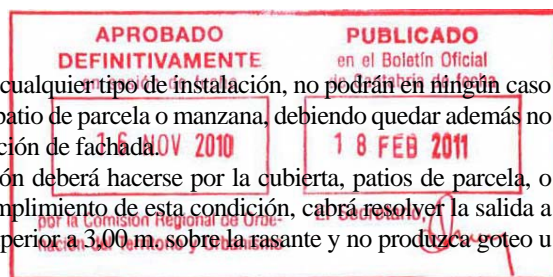
#### ARTICULO 10.24.2.16.- GAS Y DEPOSITOS DE CARBURANTE.

Se estará a lo dispuesto por las leyes y reglamentos sectoriales en todo lo referente a canalizaciones de gas. Los depósitos de carburante para calefacciones u otros usos de las fincas urbanas, habrán de situarse en el interior de sus propios límites sin que puedan ubicarse en fracción alguna de calle o vía pública.

#### ARTICULO 10.24.2.17.- CLIMATIZACION.

1.- Los aparatos de acondicionamiento, como cualquier tipo de instalación, no podrán en ningún caso sobresalir de la fachada tanto exterior como interior o a patio de parcela o manzana, debiendo quedar además no visibles desde la vía pública e integrados en la composición de fachada.

2.- La salida de aire caliente de la refrigeración deberá hacerse por la cubierta, patios de parcela, o espacios libres de parcela. Cuando sea imposible el cumplimiento de esta condición, cabrá resolver la salida a espacio público, siempre que se sitúe a una distancia superior a 3,00 m. sobre la rasante y no produzca goteo u otras molestias.



#### SECCION TERCERA.- CONDICIONES DE COMPOSICION Y ESTETICA.

##### ARTICULO 10.24.3.18.- TIPOS DE EDIFICACION.

Exenta: la que está aislada en una parcela, sin contacto con otras colindantes. Igualmente, la edificación que, compartiendo parcela con otras, no mantiene contacto con ninguna fachada de otra edificación.

Adosada: la que está unida o contigua a otra.

Bloque aislado: que comprende a varias viviendas de parecidas características, sin contacto con otras colindantes.

Manzana: que comprende a varias viviendas de parecidas características, rodeada por vialidad o espacios libres.



#### ARTICULO 10.24.3.19.- EDIFICACION ABIERTA, CERRADA Y ENTRE MEDIANERIAS.

Edificación cerrada, es la que presenta al menos una fachada interior.

Edificación abierta, es la que sólo presenta fachadas exteriores.

Edificación entre medianerías, es la que tiene una o dos superficies de contacto con propiedades adyacentes.

#### ARTICULO 10.24.3.20.- FACHADAS.

La fachada es el paramento exterior de los edificios. Puede ser, principal, laterales o posterior. Las condiciones que se imponen a las fachadas son:

1.- Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones existentes se procurará continuar las líneas fijas de referencia de la composición, cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc. entre la nueva edificación y las existentes.

2.- Las soluciones de ritmo y proporción entre huecos y macizos en el diseño de las fachadas deberán justificarse como composición de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación catalogada, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3.- En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente se favorecerá las reformas en planta baja y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas en este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

4.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

5.- Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas de edificación existente y las obras en locales de planta baja deberán tener en cuenta el ambiente en que encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o la edificación preexistente.

6.- No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o causen impacto negativo en el paisaje.

7.- El proyecto de edificios y composición de fachadas es libre, dentro de las condiciones establecidas por estas Ordenanzas. No obstante, el órgano competente para su concesión, tras el oportuno informe técnico razonado, podrá denegar la licencia a aquellas intervenciones que incumplan lo establecido en los puntos 1 y 2 de éste artículo.

8.- El análisis de materiales, color, composición, etc. de las fachadas, aleros, cubiertas y cierres de parcela, será especialmente riguroso en Hermosa, Anaz, San Vitores y Rioz. Se mantendrá una tipología constructiva que se integre de manera armónica con el entorno de la edificación, con el barrio o conjunto, con la vegetación existente y con los contactos con el suelo rústico.

#### ARTICULO 10.24.3.21.- MATERIALES DE FACHADA.

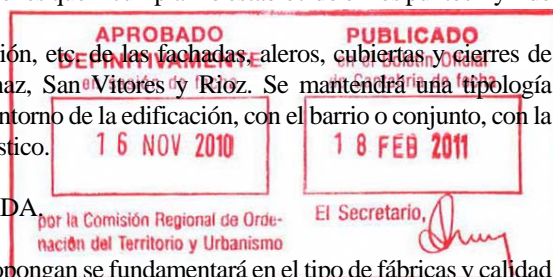
1.- La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticas de cada zona.

2.- No se autorizará el crecimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Así mismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, y similares siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su fortuito desprendimiento.

#### ARTICULO 10.24.3.22.- MODIFICACION DE FACHADAS EXISTENTES.

1.- Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de fachada, que deberá presentarlo la comunidad de propietarios del edificio en cuestión.





En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes con los criterios del mismo.

#### ARTICULO 10.24.3.23.- INSTALACIONES EN FACHADA.

1.- Toda instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse de manera que no perjudique la composición de la misma sin que resulten visibles desde la vía pública en caras laterales y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

2.- Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres (3) metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

3.- En las fachadas podrán colocarse elementos de la red de iluminación tales como farolas y sus correspondientes conducciones, especialmente en los casos de edificación existente cuya fachada esté alineada con la acera.

#### ARTICULO 10.24.3.24.- MEDIANERIAS.

1.- Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2.- Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, diferencia de alturas con los edificios colindantes, y otros motivos amparados por el planeamiento quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo la fachada a la plaza, vía pública o espacio libre público en general, deberán ser tratadas como fachadas principales. Se podrán abrir o simular huecos, así como decorarlas con los materiales adecuados previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que este establezca a tenor de la incidencia de tales paramentos en el paisaje urbano. En cualquier caso, dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes incluida la del propio edificio. Para la apertura de huecos deberán observarse las disposiciones civiles generales.

3.- Por razones de ornato urbano general el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética de común acuerdo con los propietarios del inmueble. Así mismo el Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general.

4.- Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea previsible su desaparición o quede vista incluso como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a esta el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

#### ARTICULO 10.24.3.25.- PATIOS.

1.- Patio de manzana o de fondo de parcela, es el definido por alineaciones o fachadas interiores.

2.- Patio de parcela, es el situado dentro de la superficie edificable.

3.- Patio abierto, al menos el 50% de uno de sus lados cuenta con acceso no cubierto a vial o espacio público.

4.- Patio inglés, es aquel cuya parte superior abre espacio entre alineación oficial y fachada, o a patio de manzana o de fondo de parcela.

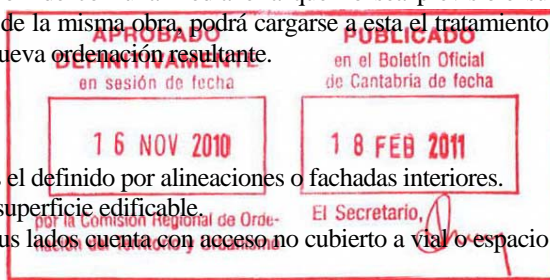
#### ARTICULO 10.24.3.26.- PATIOS DE PARCELA.

1.- Se permiten dos tipos de patios de parcela, interiores a la edificación: patios de edificación y de luces o ventilación.

2.- Serán patios de edificación los que tengan una dimensión mínima de 4,5 m. medidos en la perpendicular a cualquiera de los puntos de su perímetro y, en ningún caso menor de 2/3 de la altura medida desde el nivel de la planta más baja que de él reciba iluminación y el punto más alto de su perímetro.

3.- Serán patios de ventilación los que tengan una anchura mínima, medida al igual que en el caso anterior, de 1/4 de su altura y en ningún caso menor a dos metros.

4.- El uso de patios de ventilación sólo estará permitido para aseos, escaleras y espacios no habitables.



- 5.- En el cómputo de anchura mínima de los patios se contabilizarán las correspondientes a terrazas y cuerpos volados que pudieran abrir a dichos patios.
- 6.- El volumen de los patios interiores o de ventilación no computará a efectos de edificabilidad pero sí a efectos de superficie ocupada en planta baja.
- 7.- Todos los patios deberán ser accesibles a efectos de limpieza y mantenimiento.
- 8.- No se permitirá edificación en patios, ni siquiera con carácter provisional o auxiliar, salvo en planta baja para uso no residencial.

#### ARTICULO 10.24.3.27.- CUBIERTAS.

1.- Las pendientes de cubierta no podrán superar los 30 grados, pudiendo llegar a ser planas a modo de azoteas, con las limitaciones siguientes:

- a) Cubiertas Inclinadas: La cubierta se situará enteramente dentro del espacio teórico delimitado por el plano límite con inclinación máxima de 30° y origen en una línea horizontal situada a una distancia de 0,75 m. sobre la línea de cornisa y un plano horizontal situado en la altura máxima autorizada, de coronación, es decir a 4,50 m. medido desde la línea de cornisa. Se permite un alero de 1,00 m. como máximo.
- b) Áticos Retranqueados: Se permite la construcción de áticos sobre la última planta de piso autorizada, cuando se sitúen a una distancia mínima de 3,00 m. del plano de fachada de la edificación, y cuyo plano de coronación se situé a una distancia máxima de 3,50 m. medidos desde la línea de cornisa.
- c) Se definen así los planos envolventes de la cubierta, sobre los que no podrá existir construcción alguna, excepción hecha de las que posteriormente se especifican.

2.- Se permitirán huecos exteriores abuhardillados, cuya disposición y proporciones se ajuste al ritmo de huecos del propio edificio y las soluciones características de tipología tradicionales existentes en el entorno inmediato del edificio, en las zonas en que se impongan condiciones específicas en este sentido. La longitud máxima exterior de hueco no superará los dos (2) m. En el caso de ser varios los huecos, la suma de la longitud de todos ellos será inferior a la tercera parte de la longitud de la fachada. Los huecos se separarán de la fachada lateral un mínimo de un (1) metro.

3.- Por encima de los planos de cubierta propiamente dichos, solamente se permitirá sobresalir las buhardillas, las chimeneas, conductos de ventilación, cajas de escalera y ascensor, debiéndose enmascarar bajo el espacio teórico definido en el punto 1.1 precedente, todo tipo de volúmenes que no sean los expresamente citados.

4.- Todo edificio de uso residencial colectivo tendrá una salida fácil al tejado o azotea de cubierta.

5.- La instalación de antenas parabólicas de T.V. así como colectores de energía solar exigirán autorización previa del Ayuntamiento, resolviéndose esta en función del impacto ambiental y paisajístico que ocasione, debiendo armonizar en todo caso con estos valores dignos de ser protegidos.

6.- Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante.

7.- El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia.

8.- Las reparaciones parciales o intervenciones puntuales en cubierta respetarán los materiales preexistentes de la cubierta que se repara o modifica.

9.- No se autorizará el uso de placas de fibrocemento lisas u onduladas en cubiertas visibles en edificación de uso dominante residencial.

10.- En tipología de viviendas familiares o colectivas de hasta dos alturas, se admitirá la continuación vertical de las fachadas laterales en planta baja cubierta hasta rematar con los planos inclinados correspondientes a la cubierta de las fachadas contiguas. En el caso de vivienda colectiva de más de dos alturas, solo se admitirá esta solución en fachadas medianeras.

#### ARTICULO 10.24.3.28.- BALCONES, CORNISAS Y ALEROS

- 1.- Los balcones podrán sobresalir como máximo un (1) metro de la alineación de fachada.
- 2.- Los aleros y cornisas podrán sobresalir como máximo 50 cm. más que lo permitido para balcones.

3.- Los balcones, cornisas y aleros mantendrán una altura libre de 3,00 metros sobre la rasante en el punto más desfavorable posible. Cuando la acera esté mas deprimida que la calzada, la altura libre se tomará desde la calzada.

#### ARTICULO 10.24.3.29.- CUERPOS VOLADOS.

1.- En el caso de edificios adosados, agrupados o entre medianerías, la distancia de un cuerpo volado al edificio colindante no podrá ser inferior a un (1) metro.

2.- El resto de distancias y alturas libres, serán las reguladas en el número anterior para los balcones.

#### ARTICULO 10.24.3.30.- MARQUESINAS.

No se autorizará en ningún caso la construcción de marquesinas.

#### ARTICULO 10.24.3.31.- PORTALES, ESCAPARATES y VITRINAS, ESCALERAS Y ESPACIOS COMUNES DE CIRCULACION.

1.- Los portales, portadas, escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación exterior.

2.- Portales y accesos al edificio:

Excepto cuando se trate de viviendas unifamiliares, los edificios contarán con un hueco de acceso, cuya anchura no será inferior a 1,30 m. La anchura mínima de los portales desde la entrada hasta el arranque de escalera o ascensores si los hubiera, será como mínimo de 2,00 m. Se prohíbe el establecimiento de cualquier clase de comercio, industria o escaparate dentro de los portales y accesos al edificio.

3.- Escaleras:

- a) La anchura mínima de las escaleras de utilización común o pública será de 1,20 m., debiendo ser esta anchura uniforme en todo su recorrido.
- b) La anchura mínima de las escaleras interiores de vivienda o locales cuya utilización no sea pública o común será de 0,90 m., siempre que no sirvan a más de 3 plantas, pasando a ser de 1,00 m. en los demás supuestos.
- c) Los tramos de escaleras no tendrán más de 14 peldaños o huellas. La anchura de la huella no será inferior a 0,30 m y la tabica a 0,16 m., salvo en el interior de las viviendas en las que podrán admitirse variaciones, cumpliéndose en cualquier caso la relación huella más doble de tabica igual como máximo a 63/64 cm.
- d) Se prohíben los peldaños aislados. Se prohíben los tramos de peldaños compensados y las mesetas en ángulo o partidas, excepto en vivienda unifamiliar o vivienda en Duplex.
- e) Las escaleras en edificios, con más de 4 plantas sobre rasante, de uso residencial dispondrán en cada planta de un hueco en fachada de superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup> para iluminación y de 0,50 m<sup>2</sup> para ventilación, con excepción de las plantas bajo rasante, cuya ventilación se resolverá por otro medio.
- f) En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que la ventilación de esta se resuelva de manera adecuada y la superficie útil en planta del lucernario sea superior al 60% de la caja de escalera. En este supuesto el ojo de la escalera quedará libre en toda su altura y se podrá inscribir en él un rectángulo de al menos 1,50 m<sup>2</sup>.
- g) Las escaleras en edificios de uso exclusivo distinto al residencial, podrán resolver su ventilación con sistemas de aire acondicionado o ventilación forzada. Cualquier otro supuesto se regirá por las determinaciones que se establecen para el uso residencial.

4.- Circulaciones interiores:

La anchura libre mínima en cualquier dirección de los pasillos, distribuidores o cualquier otro elemento de circulación interior del edificio, de utilización común o pública, será de 1,50 m., siempre que esta dimensión

sea superior a lo dispuesto en la Normativa Básica de la Edificación de Protección Contra Incendios en los edificios.

5.- Rampas:

Las rampas, si las hubiera, deberán cumplir las condiciones establecidas en la Normativa vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, no pudiendo superar el 6 % de pendiente.

ARTICULO 10.24.3.32.- TOLDOS.

1.- Los toldos plegables o arrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que no exista acera.

2.- Los que se instalen en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que exista acera, podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones, no sea superior a la menor de las cantidades de:

- 1.50 m.
- un décimo del ancho de la vía pública.
- el 80% del ancho de la acera.
- Ninguno de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgantes en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2.20 m. sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

3.- Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de 0.20 m. de los voladizos permitidos.

ARTICULO 10.24.3.33.- MUESTRAS.

1.- Se entiende por muestras los anuncios paralelos al plano de fachada.

2.- No podrá sobresalir del plano de la fachada más de 15 cm.

3.- Toda clase de muestra deberá estar situada en la planta baja del edificio, quedando expresamente prohibida la utilización de anuncio o rótulo adosado a balcones y cuerpos volados.

Podrán autorizarse muestras situadas en plantas superiores en la edificación de carácter comercial, industrial o de espectáculos que lleven incluido en su diseño la situación y características de las mismas. El letrero muestra será inscrito en el hueco o huecos de la ventana dentro de las impostas y bajo el dintel. No podrán poseer en ningún caso iluminación propia, permitiéndose la iluminación reflejada.

4.- La instalación de muestras en planta baja podrá ocupar el espacio situado entre la altura de 2.20 m. sobre la rasante de la acera o de la calzada y 0.20 m. inferior a la altura máxima de la planta baja. Su longitud no será en ningún caso superior a la de la fachada del local de que se trate, aun con consentimiento de los colindantes.

5.- Las muestras no podrán prestarse a confusión con las señales de tráfico.

6.- Se prohíben las confeccionadas en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

7.- Las muestras luminosas estarán situadas a una altura superior a 2.50 m. sobre la rasante, y su longitud no será superior en ningún caso a la de la fachada del local aunque exista conformidad del colindante en sentido contrario. Irán centradas sobre el hueco o huecos y necesitarán la conformidad de los inquilinos del edificio.

8.- No podrán instalarse muestras en medianerías.

9.- No obstante el Ayuntamiento podrá denegar la instalación de muestras de cualquier tipo, cuando por su contenido, forma, color o situación puedan ocasionar molestias o resultar inadecuadas a las condiciones estéticas del entorno.

ARTICULO 10.24.3.34.- BANDERINES Y FAROLAS.

1.- Se entiende por banderines los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

2.- Podrá autorizarse la instalación de banderines con un saliente máximo de un (1) metro sobre la línea de fachada y ocupando, como máximo, la misma zona delimitada para la instalación de muestras luminosas.

3.- Podrán instalarse además en planta primera cuando este autorizado su uso no residencial alcanzando, en este caso, una altura máxima de un (1) metro sobre la cara superior del forjado de suelo de la planta primera.

4.- Los banderines luminosos se sujetarán para su instalación a los mismos requisitos regulados para esta clase de muestras.

5.- Será de aplicación a la instalación de banderines lo dispuesto en el punto 5 del artículo referente a muestras.

6.- Se permitirá la colocación de farolas para iluminación de muestras normales a las fachadas con un saliente máximo de 1,50 metros, siempre que su punto más bajo quede a la altura mínima que corresponda al primer piso sobre la rasante de la acera, y que la vertical de su máximo vuelo no salga por fuera del bordillo de la misma.

7.- Igualmente, se permitirá la colocación de farolas de la red de iluminación, en las mismas condiciones del número anterior. El Ayuntamiento podrá incorporar a las fachadas de los edificios elementos de la red de iluminación que resulten precisos para el mantenimiento de las condiciones de visibilidad, nivel suficiente de iluminación y seguridad vial.

#### ARTICULO 10.24.3.35.- PUBLICIDAD EXTERIOR.

1.- No se autorizará la colocación de publicidad exterior que tape huecos de edificios no declarados en estado de ruina o que perjudique ostensiblemente sus características arquitectónicas.

2.- No se permitirá la fijación de carteles, colocación de postes ni, en general, publicidad en el suelo clasificado como rústico ni en el urbanizable si no es conforme a las disposiciones específicas contenidas en el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente. Únicamente se autorizarán anuncios de señalización o relativos a compra-venta de los propios predios rústicos o sus productos.

3.- Las características y contenido de la publicidad no podrán dañar ni perjudicar los criterios de este PGOU sobre protección ambiental y estética acomodándose igualmente a los criterios regulados a este respecto en el Decreto 917/1967 de 20 de abril sobre Regulación de la Publicidad Exterior, y lo dispuesto por la normativa de carreteras, donde proceda.

4.- En aplicación del citado Decreto 917/67, no se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes, ni en general manifestación de actividad publicitaria:

- a) Sobre edificación calificada como monumento Histórico-Artística.
- b) Sobre los templos dedicados al culto, cementerios y sobre las estatuas de plazas, vías y parques públicos.
- c) En las áreas declaradas conjunto histórico- artístico, jardines artísticos o parajes pintorescos.
- d) En curvas, cruces, cambios de la rasante, confluencias de arterias y en general, tramos de carretera, vías férreas, calles o plazas, calzadas o pavimento, en que se pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o la seguridad del viandante.
- e) En las áreas que impidan o dificulten la contemplación de las edificaciones o conjuntos citados en los apartados a) y c).
- f) En todos casos será preceptiva la petición previa de instalación ante el Ayuntamiento, señalando claramente situación, dimensiones y diseño en color. La validez de la licencia será anual.



#### ARTICULO 10.24.3.36.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se entiende por construcciones auxiliares aquellas que, formando parte de un conjunto urbanístico o de la edificación de que se trate, se disponen para uso o usos que se autoricen, complementarios con el principal, como casetas para guarda de aperos, invernaderos, casetas de perros, barbacoas, pérgolas, etc.

Pueden ser permanentes o no permanentes. Las construcciones auxiliares permanentes están sujetas a las condiciones de colindancia (salvo acuerdo o permiso expreso del colindante) y otras generales que les sean de aplicación.

#### SECCION CUARTA. CONDICIONES DE CONSTRUCCION EN RELACION CON LOS ESPACIOS PUBLICOS.

#### ARTICULO 10.24.4.37.- CIMENTACIONES.

Las cimentaciones de los edificios de nueva construcción no podrán rebasar, en ningún caso, los límites de la alineación de fachada.



#### ARTICULO 10.24.4.38.- MUROS PERIMETRALES.

1.- Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano de asiento de cimentaciones de edificios colindantes, y esta excavación se realice a menos de tres metros de distancia de la calle o medianera, será obligatorio construir el muro de contención perimetral antes de excavar la totalidad o a lo sumo se podrá construir por tramos al propio tiempo que se excava, sin que en ningún momento la excavación pueda estar más de tres metros más baja que el muro de contención de tierras.

2.- Cuando se pretenda efectuar muros anclados bajo la vía pública, deberá presentarse planos detallados y estudio completo de las afecciones a los servicios, para proceder a su autorización.

#### ARTICULO 10.24.4.39.- DESVIO DE CONDUCCIONES.

Cuando para la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación y transporte eléctrico en baja, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá que contar con la aprobación municipal.

#### ARTICULO 10.24.4.40.- PASOS PARA ENTRADA DE VEHICULOS.

1.- Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera, limitándose la rampa resultante a un máximo del 16 % y a un metro de desarrollo. Las rampas o pendientes que fueran necesarias para acceder a los solares con vehículos, comenzarán fuera de la superficie de la acera, estando expresamente prohibida la alteración de los planos y superficies de dicha acera en evitación de dificultades en el sentido de la marcha de los viandantes, fuera de los mencionados pasos autorizados.

2.- Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre el bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante cunetas, caces y otros sistemas.

3.- La anchura del paso de tres (3) metros como mínimo, quedará exactamente señalizada y se expresará el número y la clase de la licencia municipal.

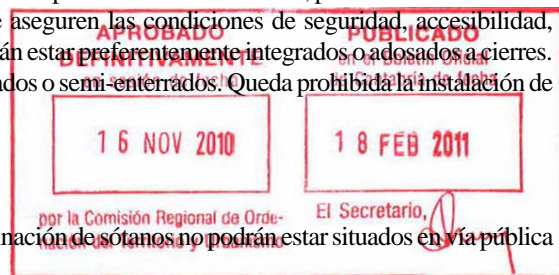
#### ARTICULO 10.24.4.41.- TRANSFORMACION ELECTRICA.

Las cabinas de transformación eléctrica en módulos prefabricados o de fábrica, podrán situarse en zonas apropiadas de calles, plazas y parques, siempre que se aseguren las condiciones de seguridad, accesibilidad, estética y tratamiento de fachadas. Estos módulos, deberán estar preferentemente integrados o adosados a cierres.

Quedan prohibidos los transformadores enterrados o semi-enterrados. Queda prohibida la instalación de transformadores aéreos en suelo urbano y urbanizable.

#### ARTICULO 10.24.4.42.- LUCERNARIOS.

Las lucernas o lucernarios destinados a la iluminación de sótanos no podrán estar situados en vía pública o espacio público fuera de la alineación de fachada.



#### ARTICULO 10.24.4.43.- URBANIZACION DE RETRANQUEOS.

Los retranqueos de fachada deberán urbanizarse con cargo a la obra que se realice en la finca correspondiente.

Los solares que queden fuera de alineación deberán corregir los cerramientos urbanizando asimismo el retranqueo.

#### ARTICULO 10.24.4.44.- PROTECCION DEL ARBOLADO.

1.- El arbolado existente en el espacio viario ya ejecutado, aunque no haya sido clasificado como espacio libre, zona verde, etc., deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causas de fuerza mayor imponderables se procurará que, al menos, se afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

- 2.- Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
- 3.- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, un ejemplar de 10 a 12 cm. de perímetro mínimo por cada seis (6) metros de desarrollo de la vía, incluso cuando el uso a que se destina la edificación sea comercial o uso público en general.
- 4.- Los patios o espacios libres existentes en la actualidad públicos o particulares, que se encuentren ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.
- 5.- Cuando una obra afecte 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 garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de arbolado y hasta una altura mínima de 1.80 m. de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
- 6.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria, a cargo del responsable de la pérdida y serán sustituidos, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad.
- 7.- La corta o poda importante de un ejemplar de cualquier especie cuyo porte sea superior a 4 ml. estará sujeto a previa licencia municipal, haciendo constar en la solicitud de manera clara situación, especie, medidas y croquis del ejemplar, así como la obligatoriedad de plantar 3 de la misma especie, caso de corta, de al menos 10 a 12 centímetros de perímetro de tronco. Se señalará asimismo el plazo de plantación.

#### ARTICULO 10.24.4.45.- CERCADOS O CERRAMIENTO DE TERRENOS.

- 1.- Todos los cercados y deslindes estarán sujetos a licencia previa.
- 2.- Los solares y terrenos podrán vallarse mediante cierres ciegos de no más de un (1) metro de altura mas una celosía o cierre diáfano de no mas de un (1) metro. También serán admisibles cierres mediante setos vivos. La ubicación de estos cierres no podrá sobrepasar la alineación oficial del viario ó espacios libres y dotaciones adyacentes. Cuando se trate de cierres de fincas de mampostería tradicional singular se permitirá que el cierre alcance una altura de dos (2,00) metros, siempre que se utilicen materiales acordes con la arquitectura de los edificios y el entorno. También podrán ser autorizados otros tipos y dimensiones, debidamente justificados en el Proyecto correspondiente que, a juicio del Ayuntamiento, incorporen elementos de diseño o calidad singulares, sean acordes con los existentes y adecuados a la zona y edificación existente.
- 3.- En el suelo urbanizable, los cercados estarán sujetos a las mismas condiciones anteriores, haciéndose constar en la licencia el carácter precario de la obra y la renuncia expresa a cualquier tipo de indemnización a que pudiera haber lugar en la ejecución posterior de los Planes Parciales.
- 4.- En suelo rústico, los deslindes o cercados entre fincas colindantes deberán ser exclusivamente de madera, postes y tejidos metálicos, alambre monofilar o mampostería. Los cercados a vía pública podrán ser del mismo tipo.
- 5.- En el suelo rústico, las cercas, cierres o vallados que den a caminos, senderos, servidumbres y otros viales no podrán invadir espacio público, respetándose en todo caso las alineaciones y perfiles de detalle señalados por el Plan General. En cualquier caso, cuando no se fije perfil, mantendrá una distancia mínima de cinco (5) metros m. al eje del camino o tres (3) metros como mínimo al límite del terreno de titularidad pública, en el caso de plazas o ampliaciones de la traza, salvo lo dispuesto en el vigente Reglamento de Carreteras del Estado o de Cantabria y lo dispuesto en la normativa sobre viales, senderos o servidumbres de cualquier tipo a que den frente, establecidos en estas Ordenanzas. En el caso de las servidumbres y senderos podrá no respetarse dicha distancia, exclusivamente, cuando el cercado sea de estacas y alambre.
- 6.- Cuando exista diferencia de nivel entre distintas parcelas o entre éstas y espacios públicos, se tomará como altura máxima de cierre la semisuma de las alturas interior y exterior. En cualquier caso, la altura del muro ciego no podrá superar los dos (2) metros.

#### **SECCION QUINTA. CONDICIONES DE SEGURIDAD.**

#### ARTICULO 10.24.5.46.- CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD.

- 1.- Todo edificio de nueva construcción y todo aquél en el que se realicen obras de ampliación o reforma, deberá reunir, en todo momento, y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez adecuadas, bajo la responsabilidad de las personas que tengan a su cargo la dirección técnica de los trabajos y obras que en ellos se realicen, así como el constructor o empresa que tenga a su cargo su realización. Los

edificios que superen las 3 alturas contarán con disposiciones en su cimentación que obedezcan a prescripciones derivadas del correspondiente estudio geotécnico. En concreto, en los Sectores de suelo Urbanizable 22, 23, 24, 25, 26, 27, y 30, y en los sectores de suelo urbano no consolidado 11 y 12, y en las zonas señaladas expresamente en los planos de San Salvador, Santiago y Heras, en los que se señala la posibilidad de procesos de deslizamiento superficial, el Ayuntamiento exigirá, además de los citados estudios, la realización de sondeos por procedimientos geofísicos y el correspondiente informe pericial, donde se determinen las estructuras de las capas profundas en todo el ámbito y las condiciones de las cimentaciones y obras en general.

2.- En las obras menores que, por su índole, no requieran dirección técnica, dicha responsabilidad recaerá sobre el constructor o empresa que las ejecuten y sobre el propietario.

3.- Todos los materiales empleados en las obras serán de buena calidad y exentos de defectos visibles, tendrán una resistencia adecuada a esfuerzos a que hayan de estar sometidos, deberán mantenerse en buen estado de conservación y serán sustituidos cuando dejen de satisfacer estos requisitos.

#### ARTICULO 10.24.5.47.- CERRAMIENTOS DE SEGURIDAD.

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios de cualquier solar o parcela situada en suelo urbano el cerramiento del predio en el frente que de a vía pública si este ofreciese peligro o fuese inconveniente para la limpieza y decoro urbanos. La altura del cerramiento exigible la fijará el propio Ayuntamiento o la vista de las circunstancias que concurran en cada caso no pudiendo en ningún caso exigir una altura superior a 2.20 m. sobre el terreno. En caso de incumplimiento podrá utilizarse la ejecución subsidiaria.

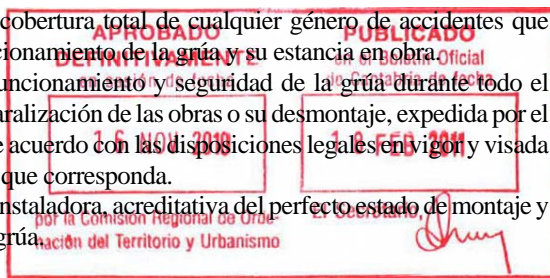
#### ARTICULO 10.24.5.48.- GRUAS Y APARATOS DE ELEVACION.

1.- Toda la maquinaria que se emplee en una obra, para la elevación de materiales o retirada de escombros, tanto si se trata de grúa de brazos giratorios, como de montacargas o de otro tipo, deberá intentar colocarse de tal forma, que en su posible giro, no traspase en ninguna de sus partes, los planos verticales trazados por las líneas medianeras del solar o edificio en los que se realicen las obras.

En el caso de colocarse en espacio de vía pública, convenientemente acotado, o de que en su radio de giro, pueda resultar situado sobre vía pública, alguno de sus elementos, aunque su base esté situada en el interior del solar o edificio, deberá sujetarse a las condiciones que se establezcan en la necesaria licencia municipal.

2.- Para la instalación de grúa deberá solicitarse licencia municipal mediante solicitud que exprese:

- Plano de ubicación de grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico autor del proyecto o director de las obras.
- Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- Certificado de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por el técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.
- Certificado de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.



#### ARTICULO 10.24.5.49.- ANDAMIOS Y ELEMENTOS AUXILIARES.

1.- En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias de la seguridad e higiene en el trabajo.

2.- Los andamios y pasarelas situados a más de dos metros de altura sobre el suelo o piso, tendrán una anchura mínima de sesenta centímetros, deberán poseer un piso unido y dispondrán de barandillas a noventa centímetros de altura y rodapiés de veinte centímetros también de altura.

3.- Se dispondrán barandillas sólidas a noventa centímetros de altura y rodapiés de veinte centímetros en los bordes y huecos de forjados de los pisos en construcción y en contorno de escaleras.

4.- Las escaleras que pongan en comunicación los distintos pisos de una obra en construcción, podrán salvar únicamente la altura entre dos pisos inmediatos y serán de una sola pieza, de ancho no inferior a cincuenta centímetros y de longitud adecuada, de forma que al estar distanciadas en su apoyo inferior sesenta centímetros del plano vertical que pase por su apoyo superior, sobresalgan cincuenta centímetros sobre el nivel superior del piso al cual den acceso.

5.- Todo ello, así como la maquinaria que se emplee en la construcción deberá estar dispuesto de tal forma que, en todo momento, quede garantizada la seguridad pública, la de los moradores u ocupantes del inmueble vecino así como la de los operarios y de los funcionarios que tengan a su cargo, la inspección y comprobación de los trabajos que se realicen.

#### ARTICULO 10.24.5.50.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES Y MAQUINARIA DE OBRAS.

1.- En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán con carácter provisional construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción, oficinas de obra o pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, que deberán cumplir con la normativa de seguridad que les sea aplicable.

2.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

3.- Las maquinarias e instalaciones auxiliares de obras habrán de ser objeto así mismo de autorización para su instalación mediante la correspondiente licencia bien específica o junto con la de obra principal si no se hubiera solicitado antes.

#### ARTICULO 10.24.5.51.- DERRIBOS.

1.- Los derribos se efectuarán reduciendo al mínimo las molestias a transeúntes y vecinos, para lo cual se llevarán a cabo en las primeras horas de la mañana, de acuerdo con el horario que se fije en la licencia que a estos efectos se conceda.

2.- La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.

3.- En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

4.- Se prohíbe arrojar, en cualquier clase de obra, los escombros directamente a la vía pública, a patios comunes o propios, o a espacios próximos a fincas colindantes desde lo alto, así como emplear toldos y canales en las fachadas.

5.- Se necesitará licencia especial municipal para proceder al derribo mediante tirones de tractor o con bulldozers o mediante péndulo, así como para la utilización de cualquier clase de explosivos.

6.- Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

7.- Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas u otros elementos de protección, el propietario o propietarios del inmueble a demoler, deberán solicitar y obtener previamente de la Alcaldía, la prohibición del tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.

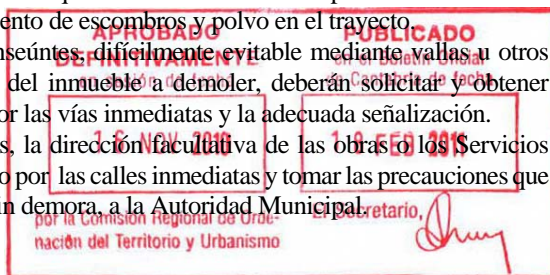
8.- Cuando la ruina o peligro sean inminentes, la dirección facultativa de las obras o los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediatas y tomar las precauciones que consideren convenientes, debiendo dar cuenta de ello, sin demora, a la Autoridad Municipal.

#### ARTICULO 10.24.5.52.- APEOS.

1.- Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquélla donde se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

2.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3.- En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta





inmediata a la Autoridad Municipal responsable que corresponda de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente el Técnico Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos y obras que estima necesario.

#### ARTICULO 10.24.5.53.- VALLADO DE OBRAS.

1.- En el frente de edificio o de solar donde se apliquen obras de nueva planta, derribo o reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de 2 m. de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m. de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0.80 m. de ancho para peatones.

2.- Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Ayuntamiento fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en vía pública.

En casos especiales en que por el Ayuntamiento se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3.- No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitada por la valla.

4.- Si las obras se realizan en plantas de pisos o cubierta afectando la fachada del edificio, la protección deberá salir en voladizo, a partir de tres metros de altura sobre el punto más alto de la rasante de la acera, con vuelo que en ningún caso esté a menos de cuatro metros de altura de la rasante de la calzada. Dicha protección se compondrá de tablonos o elementos metálicos, de forma que pueda resistir el impacto de los materiales o utensilios que puedan caer sobre ella, con pendiente hacia el interior del edificio y rematado con zócalo vertical de cuarenta centímetros de altura, al cual se sujetará una red consistente hasta el punto más alto donde se realicen las obras y pasamanos a noventa centímetros de altura desde el entablado.

5.- Si las obras se realizan en medianerías del edificio o solar o en espacios próximos a las mismas, deberán protegerse también en voladizo, de saliente no superior a dos metros, de las mismas características de lo descrito en el párrafo anterior y con red, de forma que se impida la caída de materiales o utensilios sobre las fincas colindantes, debiendo la propiedad colindante consentirlas y facilitar su ejecución.

6.- Si las obras se realizan en planta baja o sótano, no afectando a la fachada, no será preceptiva la colocación de valla, bastando que los huecos que den a fachada, estén dotados de cerramientos sólidos o convenientemente tapiados.

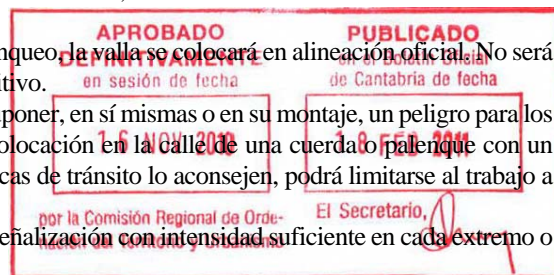
7.- En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

8.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse al trabajo a determinadas horas.

9.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

10.- Los desperfectos que se puedan ocasionar en las fincas colindantes, con motivo de obra, deberán ser inmediatamente reparados por el causante de los mismos.

11.- La licencia para la colocación de vallas y elementos de protección, con las limitaciones que se establecen en el presente artículo, se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondientes, siempre que sus características y disposición se incluyan en los documentos de solicitud y su colocación se efectúe en el interior del solar. En el caso de ocupación de la vía pública, se exigirá licencia independiente.



#### ARTICULO 10.24.5.54.- PROTECCION CONTRA INCENCIOS.

1.- Los edificios cumplirán la Norma Básica de Protección en vigor en el momento de su ejecución.

2.- Los edificios destinados a actividades productivas situados en tejidos residenciales, mantendrán una distancia de seguridad libre de cualquier elemento que pueda contribuir a la transmisión de fuego, su dimensión estará en función de la peligrosidad del uso y de las características de la edificación.



3.- Los locales destinados a actividades productivas situados en edificios no residenciales de uso compartido contarán con vía de evacuación estanca al humo, de cierre automático y de resistencia al fuego acorde con la peligrosidad de la actividad.

4.- Los edificios destinados a actividades productivas situados en agrupación con otros edificios del mismo uso global, estarán separados entre sí por un muro sin aberturas, de resistencia al fuego adecuada a la peligrosidad de la actividad. Los muros de separación rematarán en su parte superior con un diseño acorde al tipo de cubierta y resistencia al fuego.

5.- Cada local de servicio que contenga sustancias inflamables, cuartos de calderas, transformadores, o en el que se realicen operaciones que comporten riesgo de explosión o incendio, constituirá sector contrafuego.

6.- Cada local en que exista riesgo de explosión o incendio, tendrá exterior al menos uno de sus cerramientos, construido con materiales adecuados y constituirá sector contrafuego.

7.- Los conductos de evacuación de humos, sistemas de instalaciones y elementos constructivos de los edificios en que exista riesgo especial de incendio, deberán garantizar su resistencia al fuego durante el período de tiempo determinado en la Normativa vigente, para lo cual:

- Deberán estar homologados por un laboratorio oficial.
- Deberán instalarse en obra cumpliendo las determinaciones de la NBE-CPI y legislación aplicable.

#### ARTICULO 10.24.5.55.- ASCENSORES.

Deberá instalarse un ascensor por cada escalera o portal de la edificación cuando la diferencia de altura entre plantas sobre rasante exceda de 3 plantas o 10,50 metros.

#### ARTICULO 10.24.5.56.- PREVENCION DE CAIDAS.

Los huecos sobre espacios exteriores o interiores, tendedores, terrazas, balcones, escaleras, etc., cuya altura sobre el suelo exceda los 50 cm., estarán protegidos para prevenir las caídas. Como elemento de protección se emplearán antepechos o barandillas, cuyas alturas serán iguales o superiores a 0,95 m. y 1,00 m., respectivamente.

#### ARTICULO 10.24.5.57.- EVITACION Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS Y URBANISTICAS.

Será de obligado cumplimiento, además de la Ley 3/1996, de 24 de septiembre, el Decreto 61/1990, de 6 de julio, sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas en Cantabria.



## **TITULO DECIMOPRIMERO. CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LOS USOS.**

### **CAPITULO 25.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

#### **ARTICULO 11.25.1.- DEFINICION.**

1.- La presente reglamentación de usos regula las diferentes utilizaciones posibles de los terrenos y edificaciones según las actividades que, en virtud del Plan General, pueden desarrollarse en estos.

2.- La presente reglamentación no afecta a los usos y utilizaciones existentes, en la medida en que estos son asumidos por el PGOU, salvo en el caso de usos o edificaciones expresamente señalados como fuera de ordenación, en los que regirá lo que estas Ordenanzas establecen en cada caso.

#### **ARTICULO 11.25.2.- CLASES DE USOS.**

A los efectos de estas Ordenanzas y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en los Planes Parciales se establecen las siguientes clases de usos:

- a).- Uso global o característico.
- b).- Uso compatible.
- c).- Uso prohibido.
- d).- Uso público.
- e).- Uso privado.
- f).- Uso fuera de ordenación.

En el Suelo rústico se estará a lo dispuesto por su normativa específica regulada en el TITULO QUINTO de estas Ordenanzas.

#### **ARTICULO 11.25.3.- USO GLOBAL O CARACTERISTICO.**

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 con los siguientes:

- Residencial
- Productivo.
- Dotacional: Equipamiento y Parques y jardines públicos.
- Transportes y comunicaciones.

#### **ARTICULO 11.25.4.- USOS COMPATIBLES.**

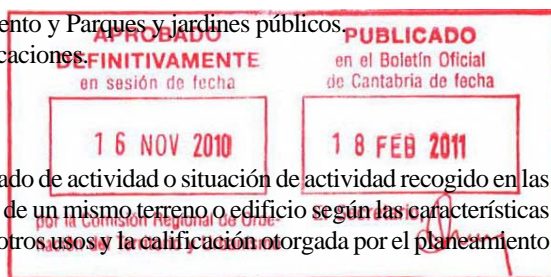
1.- Definen el nivel fundamental más desagregado de actividad o situación de actividad recogido en las Ordenanzas. Podrán agregarse dos o más de ellos dentro de un mismo terreno o edificio según las características de su definición, sus condiciones de compatibilidad con otros usos y la calificación otorgada por el planeamiento General o Parcial que le sea de aplicación.

2.- La normativa reguladora de usos compatibles será de aplicación en la totalidad del suelo del término municipal con independencia de cual sea la clasificación que le otorgue el Plan General. A estos efectos, los Planes Parciales deberá necesariamente remitirse, en su regulación de usos, a los aquí establecidos y a su normativa, pudiendo crear, si así conviniese, subcategorías. En este supuesto, las subcategorías respetarán las determinaciones del uso compatible pudiendo añadir nuevas determinaciones siempre que no contradigan la del uso compatible al que correspondan.

3.- Se entiende por uso compatible 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.

#### **ARTICULO 11.25.5.- USOS PROHIBIDOS.**

1.- Son usos prohibidos aquellos que impide el PGOU, las Ordenanzas de Planes Parciales o de los Planes Especiales, los Catálogos, las Ordenanzas Municipales o las disposiciones estatales promulgadas en material de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.



2.- Son también usos prohibidos aquellos que, aún no estando expresamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos incluso aunque se les someta a restricciones en la intensidad de uso.

#### ARTICULO 11.25.6.- USOS PUBLICOS Y PRIVADOS.

1.- Son usos públicos, a los efectos de estas Ordenanzas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en el Plan General, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por la gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

2.- Son usos privados, los que, no estando comprendidos en el apartado siguiente, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

3.- En los usos públicos se comprenden asimismo, los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

4.- Ningún uso público podrá ser sustituido por uso privado, salvo expresa autorización.

#### ARTICULO 11.25.7.- USOS FUERA DE ORDENACION.

1.- Se considera fuera de ordenación los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Los que se encuentren en edificios o terrenos en condición de fuera de ordenación conforme a estas Ordenanzas.
- b) Los que estén en condición de incompatibilidad con los demás usos de un mismo edificio cuando estos ocupen más de la mitad de la superficie construida.
- c) Cuando sus efectos negativos de repercusión ambiental superen los autorizados en estas Normas y Ordenanzas o en las disposiciones vigentes sobre materias de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

2.- En los casos b) y c) del apartado anterior, la condición de fuera de ordenación del uso tendrá carácter transitorio si fuese una situación soluble mediante obras, fijándose un plazo de cuatro años, prorrogable opcionalmente por otros cuatro, para la realización de las obras necesarias para eliminar la condición de incompatibilidad o los efectos negativos. En los demás casos la condición de fuera de ordenación tendrá carácter definitivo.

3.- La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva por el uso impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero no pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación.

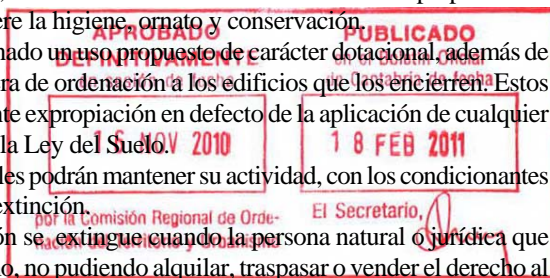
4.- Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional, además de los expuestos en el apartado anterior, afectan y dejan fuera de ordenación a los edificios que los encierran. Estos usos podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación en defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

5.- Unos u otros usos fuera de ordenación posibles podrán mantener su actividad, con los condicionantes ya expresados, hasta su regularización, expropiación o extinción.

6.- Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando la persona natural o jurídica que ostente la titularidad del uso cese en el ejercicio del mismo, no pudiendo alquilar, traspasar o vender el derecho al mantenimiento del uso pero sí del terreno, edificio o local donde ejerza, si sobre el mismo se establece un uso permitido, salvo lo dispuesto en el apartado 8.

7.- Los usos existentes, de carácter industrial, que se hallen en funcionamiento sin autorización municipal y se consideren fuera de ordenación por no haber mantenido en su emplazamiento las distancias a núcleos de población agrupada fijadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961) vendrán obligados a regularizar su situación en el plazo máximo de cuatro años, contados a partir de la aprobación del Plan General.

8.- Si el propietario de un edificio con un uso en situación de fuera de ordenación, instase al Ayuntamiento, adjuntando la correspondiente certificación catastral del inmueble, manifestando su expresa renuncia al incremento del valor expropiatorio, aceptando como valor expropiatorio el de la situación actual o de origen, haciéndolo constar en escritura pública e inscripción en el registro previamente a la solicitud, el Ayuntamiento, después del correspondiente análisis, en el que se determine que no existe previsión de posibles expropiaciones (o, en su caso, informe positivo del organismo que corresponda), podrá admitir el mantenimiento del uso o su cambio a otro que sea compatible, todo ello sin perjuicio de terceros.




**CAPITULO 26.- CONDICIONES DE LOS USOS COMPATIBLES.**

**ARTICULO 11.26.1.- CLASIFICACION.**

A efectos de aplicación de estas Ordenanzas se consideran los siguientes Usos Compatibles asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO COMPATIBLE
Residencial	Vivienda unifamiliar Vivienda colectiva Uso residencial comunitario
Productivo	Bajos Comerciales Edificios Comerciales Almacenes –Exposición – Venta Locales de oficina Locales de Hostelería Instalaciones Hoteleras Campamentos de turismo (Camping) Locales de espectáculos Edificios de espectáculos Locales de reunión Edificios de reunión Talleres Almacenaje Garajes y servicios del automóvil Gasolineras
Dotacional	Comunitario escolar Comunitario cultural Comunitario asociativo Comunitario religioso Comunitario institucional Comunitario asistencial Comunitario otros Parques y jardines Recreo y expansión Deportivo Usos especiales
Transportes, Comunicaciones e Infraestructuras	Red viaria y aparcamientos FEVE y otras infraestructuras

**APROBADO** **PUBLICADO**  
**DEFINITIVAMENTE** en el Boletín Oficial  
en sesión de fecha de Cantabria de fecha  
**5 NOV 2011** **18 FEB 2011**  
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo El Secretario, 

**ARTICULO 11.26.2.- DISPOSICIONES GENERALES.**

1.- La obligatoriedad del cumplimiento de las especificaciones correspondientes a cada uno de los Usos Compatibles, se entiende sin perjuicio de cuantas otras dimanen de organismos de la Administración competentes y les fuesen de aplicación.

2.- Dada su condición de usos propuestos, las disposiciones de este capítulo se regulan para los usos de nueva implantación o sustitución de otros existentes y para la adaptación de usos existentes tolerados.

**SECCION PRIMERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR.**

**ARTICULO 11.26.1.3.- DEFINICION.**

La vivienda comprende los espacios, locales o dependencias destinadas a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías o niveles:

- a) Vivienda unifamiliar aislada, constituida sobre parcela independiente o no. La edificación se encuentra aislada en su perímetro exterior de cualquier otra edificación.
- b) Vivienda pareada, aquella edificación en contigüidad con otra edificación, quedando el resto de su perímetro exterior aislado de cualquier otra edificación colindante.
- c) Vivienda adosada, sobre parcela compartida o no, con posibilidad de albergar diferentes núcleos familiares sin conexión entre las diferentes viviendas y dotada, cada una, de entrada independiente. Edificación en contigüidad con otras dos edificaciones colindantes, quedando el resto de su perímetro exterior aislado de cualquier otra edificación.

ARTICULO 11.26.1.4.- CONDICIONES ESPACIALES.

1.- Programa mínimo: Toda vivienda deberá contar, como mínimo con:

- Un dormitorio doble.
- Baño completo integrado, al menos, por bañera de 1,50 metros, inodoro y lavabo.
- Cocina.
- Espacio de estancia y comedor, independientes o integrados entre sí y/o con la cocina.
- Armarios o almacenaje.
- Vestíbulo.
- Tendedero.
- Garaje.

2.- Los distintos cuartos de las viviendas cumplirán las superficies útiles y condiciones dimensionales mínimas expresadas en el siguiente cuadro, según el número total de dormitorios. El cuadro también indica las piezas que tienen carácter de "habitables" y expresa con las siglas N.A. las combinaciones no admisibles y, en número, el diámetro mínimo del círculo inscribible en ellas.

PIEZAS: SUPERFICIES UTILES Y DIMENSIONES MINIMAS.

USO	SUPERFICIE (M2) SEGÚN N° DORMITORIOS				DIMENSIONES (M)		
	1	2	3	4	Al menos un lado de	Círculo Inscrito	Habitable
DORMITORIO DOBLE	12	10	10	10	2.50	2.50	SI
DORMITORIO SENCILLO	---	6	6	6	2.00	2.00	SI
ESTAR	10	12	14	16	2.00	3.00	SI
COMEDOR	6	7	8	8	2.40	2.40	SI
COCINA	5	6	7	8	1.80	1.80	SI
ESTAR-COMEDOR	13	14	16	18	3.00	3.00	SI
COCINA-COMEDOR	8	9	10	10	2.10	2.50	SI
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	N.A.	N.A.	N.A.	2.85	2.85	SI
BAÑO	3	3	3	3	1.50	---	NO
ASEO	2	2	2	2	1.10	---	NO
VESTIBULO	2	2	2	2	1.30	1.30	NO
DISTRIBUIDOR	---	---	---	---	1.20	1.20	NO
PASILLO	---	---	---	---	1.00	---	NO
GARAJE	25	25	25	25	5.00	---	NO

3.- Se dispondrá, como mínimo, 0.40 m<sup>2</sup> útiles de espacio para armarios o almacenaje por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie útil total de la vivienda. Podrá resolverse de fábrica o como previsión de mayor espacio de los cuartos que los contengan, debiendo en este caso hacerse constar expresamente en los planos del proyecto.

4.- Las viviendas contarán al menos con un baño completo; las de tres o más dormitorios incluirán también, al menos, un aseo (inodoro, lavabo, ducha).



5.- Todas las viviendas dispondrán de vestíbulo.

El acceso a cuartos de baño y aseo no podrá realizarse desde la cocina. Si se realiza desde pieza habitable deberá contar con un distribuidor intermedio. En caso de haber más de un baño, uno de ellos, al menos, tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

6.- Toda vivienda contará con tendedero, pisable o no, diseñado de modo que, la ropa no pueda ser vista desde espacio público, sea accesible directamente desde el interior de la vivienda y disponga de recogida de aguas escurridas que impida su caída a espacio público. El tendedero podrá resolverse:

- a) Exterior: con superficie no inferior a 1,50 m<sup>2</sup>.
- b) En patio interior: con una disponibilidad de 9 metros lineales de cuerda.

7.- Los talleres domésticos, despachos profesionales y actividades no residenciales compatibles y desarrollados como anexos, o como parte de la vivienda, no excederán del 40% de la superficie útil total y se adecuarán a las condiciones de uso de la actividad correspondiente.

8.- Se permite el destino a trasteros de los espacios situados en sótanos y semisótanos, con las limitaciones de no dedicarse a actividades productivas de cualquier tipo.

9.- Pasillos: La anchura mínima de los pasillos será de 1,00 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0.80 m. en longitudes máximas de 0,30 m., nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo en planta de 0,40 m. x 1,60 m.

10.- Vestíbulo: Toda vivienda dispondrá de un vestíbulo con una superficie mínima de 2,00 m<sup>2</sup>. y en el que sea posible inscribir un círculo de 1,30 m. de diámetro.

11.- Tendedero: Toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta de al menos 1,50 m<sup>2</sup>. destinados a tender ropa. Esta dependencia estará dotada de un sistema de ocultación por persianas o celosías, en el caso de que no de a un patio cerrado.

12.- Programa mínimo: Es el resultante de la aplicación del cuadro anterior.

13.- Tamaño mínimo de vivienda segregable: Con carácter general, 180 m<sup>2</sup> sobre rasante. Este mínimo se amplía a 240 m<sup>2</sup> para el suelo urbano U2. Los anteriores valores mínimos serán de aplicación a todas las viviendas resultantes. Salvo en los casos en los que la densidad máxima estuviera expresamente regulada, la densidad máxima posible es:

$$D_{\text{máxima}} = S \times e / M$$

,siendo :

S = Superficie (m<sup>2</sup>)

e = edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

M = Tamaño mínimo de vivienda segregable en cada caso (m<sup>2</sup>)

14.- A los efectos de esta normativa se entiende por superficie útil la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interior de los cerramientos y con altura libre mayor o igual a 2.50 m. en cocina estancia y dormitorio, y 2,20 en cuartos de baño excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos y particiones interiores así como elementos estructurales y canalizaciones.

15.- Alturas. La altura útil mínima de una vivienda será de 2.50 m., admitiéndose hasta un 10 % de la superficie, excluidos los cerramientos, particiones interiores, y elementos estructurales, con alturas interiores pero siempre superiores a 2.40 m., salvo en bajo cubierta que se reducirá en los extremos de los planos a 1.80 m. Las superficies con altura inferior a 2,50 en salón, habitaciones, cocinas y a 2,20 en baños no computarán para el cumplimiento del programa mínimo de viviendas. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será de 2,00 metros como mínimo.

16.- Accesibilidad. Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 2 m. \* 1 m.

17.- Los anchos mínimos de escalera y las mesetas serán:

- Escaleras interiores a la vivienda 90 cm.
- Escaleras de acceso a la vivienda 100 cm.

18.- Los tramos de escaleras no tendrán más de 16 peldaños o huellas. La anchura mínima de las huellas será de 27 cm. y la altura máxima de las tabicas de 18 cm., salvo en el interior de las viviendas en que se podrán admitirse variaciones hasta de 5 cm. en las huellas y 4 en las tabicas, cumpliéndose en cualquier caso la relación huella más doble de tabica igual como máximo a 63 cm.

19.- Las formas de acceso a vivienda permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 200\*70 cm.

20.- Las viviendas no podrán comunicarse directamente a locales comerciales o industriales debiendo existir al menos un vestíbulo intermedio con puertas resistentes a 90 minutos de fuego.

21.- Excepcionalmente, los garajes podrán tener accesos y disposición comunes y comunitarios.

#### ARTICULO 11.26.1.5.- CONDICIONES HIGIENICAS.

1.- Toda vivienda deberá ser exterior. Se considerará vivienda exterior aquella cuyas habitaciones vivideras, estancia, comedor y dormitorios tengan sus huecos de iluminación y ventilación a fachada exterior del edificio.

2.- A los efectos anteriores, se considera fachada exterior la que recaiga a viario, espacio libre exterior, espacio libre privado de la propia parcela (entendiéndose como tal el que tenga una anchura mínima de tres metros hasta la parcela inmediata), patio interior (entendiendo como tal el que tenga una anchura mínima de cinco metros).

3.- Salvo los baños y aseos ningún local sin luz y ventilación directa podrá albergar un rectángulo de dimensión 0.70x1.80 en planta.

4.- Quedarán expresamente prohibidas las viviendas o habitaciones vivideras en sótano o semisótano.

5.- Todas las habitaciones vivideras dispondrán de ventanas con superficie acristalada de al menos 1/6 la superficie útil de la habitación.

6.- En los cuartos de baño o aseos que no tengan iluminación y ventilación directa por fachada, conforme a lo establecido en el punto precedente, se instalará como mínimo conducto independiente homologado de ventilación forzada estática.

7.- Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

8.- Toda vivienda dispondrá de un sistema de ventilación con toma de aire exterior que, con las ventanas cerradas, asegure una renovación de aire de al menos, un volumen hora, afectando a toda la superficie de forma cruzada sin que queden fondos de saco sin ventilar en que la profundidad sea mayor que la anchura.

#### ARTICULO 11.26.1.6.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS.

1.- Cada vivienda debe disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 180l/día/usuario, con un caudal mínimo de 0.15 l/s por grifo de agua fría y de 0.10 l/s de agua caliente.

2.- Cada vivienda contará con enganche a la red de evacuación de aguas residuales o con instalación de depuración adecuada, según condiciones que se fijan en estas Ordenanzas.

3.- La ausencia de cualquiera de estos servicios será causa suficiente para la suspensión del uso de vivienda.

#### ARTICULO 11.26.1.7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

1.- Las barandillas de terrazas, rampas, escaleras, soportarán un empuje horizontal de 50 kg/m., estarán compactadas en sus 70 cm., inferiores y no serán fácilmente escalables.

2.- La altura de las barandillas será como mínimo de 95 cm. para una caída libre igual o menor de a 6 m., de 100 cm. para una caída libre superior a 6 m.

#### ARTICULO 11.26.1.8.- CONDICIONES ACUSTICAS.

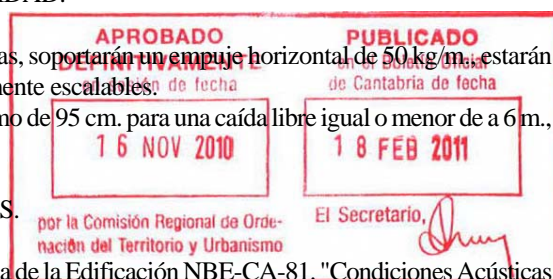
Será de obligado cumplimiento la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81. "Condiciones Acústicas en los Edificios" aprobada por Real Decreto 1.909/81 de 24 de julio, o normativa que las sustituya.

#### ARTICULO 11.26.1.9.- CONDICIONES TERMICAS.

Será de obligado cumplimiento la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79 "Condiciones Térmicas en los Edificios" aprobada por Real Decreto 2429/79 de 6 de julio, o normativa que las sustituya.

#### ARTICULO 11.26.1.10.- CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

Será de obligado cumplimiento la Normativa sectorial correspondiente sobre "Condiciones de protección contra incendios en los edificios", o normativa que las sustituya.



ARTICULO 11.26.1.11.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

1.- No se reconocerá como habitable la vivienda que no tenga asegurada la conexión de su acceso con la red viaria pública.

2.- Deberán asegurarse, además, las posibilidades de acceso, con carácter singular, para vehículos de emergencia, bomberos, ambulancias, etc. hasta una distancia no superior a 10 metros.

3.- Deberá contemplarse la normativa sectorial sobre eliminación de barreras arquitectónicas y accesibilidad a todo tipo de personas.

**SECCION SEGUNDA. VIVIENDA COLECTIVA Y USO RESIDENCIAL COMUNITARIO.**

ARTICULO 11.26.2.12.- VIVIENDA 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.

ARTICULO 11.26.2.13.- CONDICIONES ESPACIALES.

1.- Programa mínimo: Toda vivienda deberá contar, como mínimo con:

- Un dormitorio doble.
- Baño completo integrado, al menos, por bañera de 1,50 metros, inodoro y lavabo.
- Cocina.
- Espacio de estancia y comedor, independientes o integrados entre sí y/o con la cocina.
- Armarios o almacenaje.
- Vestíbulo.
- Tendedero.

2.- Los distintos cuartos de las viviendas cumplirán las superficies útiles y condiciones dimensionales mínimas expresadas en el siguiente cuadro, según el número total de dormitorios. El cuadro también indica las piezas que tienen carácter de "habitables" y expresa con las siglas N.A. las combinaciones no admisibles y, en número, el diámetro mínimo del círculo inscribible en ellas.

**PIEZAS: SUPERFICIES UTILES Y DIMENSIONES MINIMAS.**

USO	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> ) SEGUN Nº DORMITORIOS					DIMENSIONES (M)	
	1	2	3	4+	Al menos un lado de	Círculo Inscrito	Habitable
DORMITORIO DOBLE	12	10	10	10	2.50	2.50	SI
DORMITORIO SENCILLO	---	6	6	6	2.00	2.00	SI
ESTAR	10	12	14	16	2.00	3.00	SI
COMEDOR	6	7	8	8	2.40	2.40	SI
COCINA	5	6	7	8	1.80	1.80	SI
ESTAR-COMEDOR	13	14	16	18	3.00	3.00	SI
COCINA-COMEDOR	8	9	10	10	2.10	2.50	SI
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	N.A.	N.A.	N.A.	2.85	2.85	SI
BAÑO	3	3	3	3	1.50	---	NO
ASEO	2	2	2	2	1.10	---	NO
VESTIBULO	2	2	2	2	1.30	1.30	NO
DISTRIBUIDOR	---	---	---	---	1.20	1.20	NO
PASILLO	---	---	---	---	0.90	---	NO

3.- Se dispondrá, como mínimo, 0,40 m<sup>2</sup> útiles de espacio para armarios o almacenaje por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie útil total de la vivienda. Podrá resolverse de fábrica o como previsión de mayor espacio de los cuartos que los contengan, debiendo en este caso hacerse constar expresamente en los planos del proyecto.

4.- Las viviendas contarán al menos con un baño completo; las de tres o más dormitorios incluirán también, al menos, un aseo (inodoro, lavabo, ducha).

5.- Todas las viviendas dispondrán de vestíbulo.

6.- El acceso a cuartos de baño y aseo no podrá realizarse desde la cocina. Si se realiza desde pieza habitable deberá contar con un distribuidor intermedio. En caso de haber más de un baño, uno de ellos, al menos, tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

7.- Toda vivienda contará con tendedero, pisable o no, diseñado de modo que, la ropa no pueda ser vista desde espacio público, sea accesible directamente desde el interior de la vivienda y disponga de recogida de aguas escurridas que impida su caída a espacio público. El tendedero podrá resolverse:

- a) Exterior: con superficie no inferior a 1,50 m<sup>2</sup>.
- b) En patio interior: con una disponibilidad de 9 metros lineales de cuerda.

8.- Los talleres domésticos, despachos profesionales y actividades no residenciales compatibles y desarrollados como anexos, o como parte de la vivienda, no excederán del 40% de la superficie útil total y se adecuarán a las condiciones de uso de la actividad correspondiente.

9.- Se permite el destino a trasteros de los espacios situados en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- a) No dedicarse a actividades productivas de cualquier tipo.
- b) La superficie media útil de los trasteros no sobrepasará los 10 m<sup>2</sup>.
- c) Su número no será superior al número de viviendas más dos.
- d) Su uso debe estar asignado a una vivienda específica, o a uso de la comunidad.

10.- Pasillos: La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0,80 m. en longitudes máximas de 0,30 m., nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo en planta de 0,40 m. x 1,60 m.

11.- Vestíbulo: Toda vivienda dispondrá de un vestíbulo con una superficie mínima de 2,00 m<sup>2</sup>. y en el que sea posible inscribir un círculo de 1,30 m. de diámetro.

12.- Tendedero: Toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta de al menos 1,50 m<sup>2</sup>. destinados a tender ropa. Esta dependencia estará dotada de un sistema de ocultación por persianas o celosías, en el caso de que no de a un patio cerrado.

13.- Programa mínimo: Es el resultante de la aplicación del cuadro anterior.

14.- El tamaño medio de superficie construida por vivienda y por actuación, no será inferior a 90 m<sup>2</sup>.

15.- A los efectos de esta normativa se entiende por superficie útil la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interior de los cerramientos y con altura libre mayor o igual a 2,50 m. en cocina estancia y dormitorio, y 2,20 en cuartos de baño excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos y particiones interiores así como elementos estructurales y canalizaciones.

16.- Alturas. La altura útil mínima de una vivienda será de 2,50 m. admitiéndose hasta un 10% de la superficie, excluidos los cerramientos, particiones interiores, y elementos estructurales, con alturas inferiores pero siempre superiores a 2,40 m., salvo en bajo cubierta que se reducirá en los extremos de los planos a 1,80 m. Las superficies con altura inferior a 2,50 en salón, habitaciones, cocinas y a 2,20 en baños no computarán para el cumplimiento del programa mínimo de viviendas. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será de 2,00 metros como mínimo.

17.- Accesibilidad. Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 2 m. x 1 m.

18.- Los anchos mínimos de escalera y las mesetas serán:

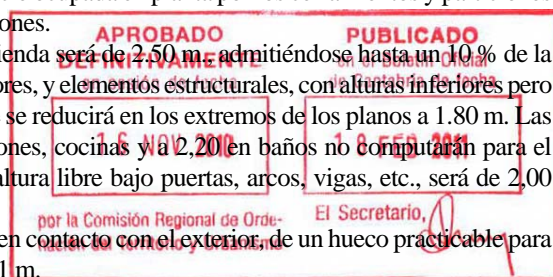
- Escaleras interiores a la vivienda 90 cm.
- Escaleras de acceso a la vivienda 120 cm.

19.- Las formas de los accesos a vivienda permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 200x70 cm.

20.- Las viviendas no podrán comunicarse directamente a locales comerciales o industriales debiendo existir al menos un vestíbulo intermedio con puertas resistentes a 90 minutos de fuego.

21.- En edificios con altura igual o inferior a planta baja más dos plantas, la iluminación de las escaleras podrá ser cenital con hueco no inferior a un metro cuadrado. En los demás casos deberá ser directa a fachada o patio con iluminación no inferior a 1 metro cuadrado por planta.

22.- Se entiende por trastero un espacio cerrado sin huecos de iluminación o ventilación, accesible desde espacio común (o desde plaza de garaje a la que esté incorporada y vinculada registralmente) y con apertura hacia él, destinado al almacenamiento y conservación de ajuar o enseres domésticos. No podrá ser destinado a cualquier otro uso ni a ninguna actividad que requiera la estancia de personas por un plazo continuado. No podrá haber más de uno por vivienda a la que estará indisolublemente vinculado en cuanto a propiedad. La superficie máxima de



trastero será de 12 m<sup>2</sup>. Se admitirá un máximo de dos trasteros adicionales adscritos en cuanto a propiedad a la comunidad de propietarios.

#### ARTICULO 11.26.2.14.- CONDICIONES HIGIENICAS.

1.- Toda vivienda deberá ser exterior. Se considerará vivienda exterior aquella cuyas habitaciones vivideras, estancia, comedor y dormitorios tengan sus huecos de iluminación y ventilación a fachada exterior del edificio.

2.- A los efectos anteriores, se considera fachada exterior la que recaiga a viario, espacio libre exterior, espacio libre privado de la propia parcela (entendiéndose como tal el que tenga una anchura mínima de tres metros hasta la parcela inmediata), o patio de edificación.

3.- Salvo los baños y aseos ningún local sin luz y ventilación directa podrá albergar un rectángulo de dimensión 0,70 x 1,80 en planta.

4.- Quedarán expresamente prohibidas las viviendas o habitaciones vivideras en sótano o semisótano.

5.- Todas las habitaciones vivideras dispondrán de ventanas con superficie acristalada de al menos 1/6 la superficie útil de la habitación.

6.- En los cuartos de baño o aseos que no tengan iluminación y ventilación directa por fachada, conforme a lo establecido en el punto precedente, se instalará como mínimo conducto independiente homologado de ventilación forzada estática.

7.- Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

8.- Toda vivienda dispondrá de un sistema de ventilación con toma de aire exterior que, con las ventanas cerradas, asegure una renovación de aire de al menos, un volumen hora, afectando a toda la superficie de forma cruzada sin que queden fondos de saco sin ventilar en que la profundidad sea mayor que la anchura.

#### ARTICULO 11.26.2.15.- USO RESIDENCIAL COMUNITARIO.

Por uso residencial comunitario se entiende el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento o residencia en régimen de comunidad, bien sea ancianos, infantiles, religiosos, empleados, estudiantes, deportistas, militares y otros análogos.

Se establecen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Hasta 10 dormitorios ó 200 m<sup>2</sup>.
- Nivel 2. de 11 a 25 dormitorios ó 201 m<sup>2</sup> a 500 m<sup>2</sup>.
- Nivel 3. de 26 a 50 dormitorios ó 501 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup>.
- Nivel 4. Sin limitación.

Sus condiciones específicas, que se exponen a continuación, se completarán en su caso con las que se establezcan por la legislación que corresponda para cada una de las actividades a que se destinen.

1.- La residencia comunitaria estará integrada por:

- Dormitorios
- Aseo individualizado o colectivo.
- Zonas comunes de acceso y recepción.

2.- Los dormitorios, en su condición de habitables, cumplirán las condiciones higiénicas establecidas para el uso de vivienda. Tendrán una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> si son de uso individual, de 10 m<sup>2</sup> si son de uso doble, a los que se añadirán 3 m<sup>2</sup> por cada cama adicional. Dispondrán de una superficie útil mínima añadida de 0,5 m<sup>2</sup>/persona destinada a armario, almacenamiento o guarda de enseres personales.

3.- La estancia común dispondrá de una superficie útil de 0,75 m<sup>2</sup> por persona con un mínimo de 15 m<sup>2</sup>. Esta estancia podrá sustituirse por:

- Estancias personalizadas independientes anexas a los dormitorios con una superficie útil de 2 m<sup>2</sup> por cama y mínimo de 6 m<sup>2</sup>.
- Estancia agregada al dormitorio añadiendo a la superficie útil de éstos 1,5 m<sup>2</sup> por cama.

4.- Todos los dormitorios o estancias personalizadas tendrán acceso desde espacios comunes de distribución.

5.- Los espacios de circulación interior tendrán una dimensión mínima de 1,20 m. medida en cualquier dirección.

6.- Los baños y/o aseos podrán ser:





- a) Individualizados: al menos un aseo completo por dormitorio, con ducha, inodoro y lavabo.
- b) Colectivos: al menos un aseo completo cada dos dormitorios o seis camas; los aseos podrán agregarse en aseos mayores, y deberán separarse por sexo si la actividad residencial fuese mixta. Deberán disponer de vestíbulo de independencia, de lado mínimo no inferior a 0,90 metros.

7.- Se preverán zonas comunes de acceso y recepción en proporción de, al menos, 1,00 m2 por cama y superficie mínima no inferior a 12 m2.

8.- Si se previese instalación de cocinas y/o comedores, serán de aplicación los estándares y condicionantes de la Normativa sectorial hotelera.

9.- Las condiciones de los usos de vivienda y establecimiento hotelero tendrán carácter complementario y subsidiario.

#### ARTICULO 11.26.2.16.- CONDICIONES COMUNES A VIVIENDAS COLECTIVAS Y USO RESIDENCIAL COMUNITARIO.

Serán de aplicación las condiciones relativas a los servicios, la seguridad, acústicas, térmicas, protección contra incendios, accesibilidad, etc., ya señaladas en el uso de vivienda familiar, y en los reglamentos y leyes sectoriales específicos.

#### **SECCION TERCERA. BAJOS COMERCIALES.**

#### ARTICULO 11.26.3.17.- DEFINICION.

Es el uso que corresponde a locales ubicados en planta baja que pueden ser:

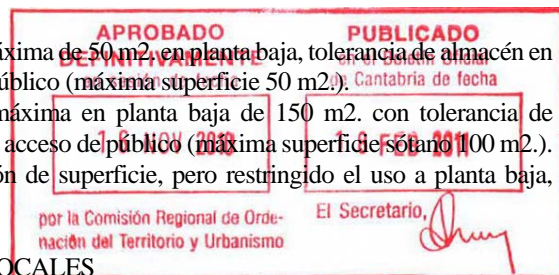
- a) Locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor.
- b) Locales destinados a la prestación de servicios al público.

Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso productivo.

#### ARTICULO 11.26.3.18.- CLASIFICACION.

1.- Se establecen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Superficie máxima de 50 m2 en planta baja, tolerancia de almacén en sótano sin acceso al público (máxima superficie 50 m2.).
- Nivel 2. Superficie máxima en planta baja de 150 m2. con tolerancia de almacén en sótano sin acceso de público (máxima superficie sótano 100 m2.).
- Nivel 3. Sin limitación de superficie, pero restringido el uso a planta baja, sótano o semisótano.



#### ARTICULO 11.26.3.19.- CONDICIONES DE LOS LOCALES

1.- Ningún local podrá tener acceso directo desde viviendas, o servirles de acceso único y/o directo.

2.- En los locales de nivel 1 y 2, todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de 1 m. salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3.- En los locales de nivel 3, las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,50 m., salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

4.- La altura libre mínima en planta baja será de 3,00 m. En caso que se utilicen las plantas sótano o semisótano, éstas tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros.

5.- La dotación sanitaria, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos y cumplirá los siguientes mínimos:

- a) Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 50 m2 y uno más por cada 100 m2 o fracción superior a 25 m2.
- b) El regulado por la Normativa sectorial aplicable si la hubiera.

6.- Mediante Ordenanza Municipal se podrán establecer distancias mínimas entre accesos de determinadas actividades comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.

7.- Los locales de hostelería y/o reunión, deberán disponer de vestíbulos de independencia en todos sus accesos, con dispositivo de cierre automático de ambas puertas, y una superficie mínima de 4 m<sup>2</sup>.

8.- Las plantas bajas, y las semisótano o sótano vinculadas, destinadas a locales comerciales, deberán disponer de conductos de ventilación vertical hasta la cubierta del edificio o fachada con las condiciones descritas para la ventilación y con sección adecuada para las instalaciones del uso que se prevea.

9.- Para el nivel 3 específicamente, los usos que se prevean en plantas sótano o semisótano no podrán ser independientes del local de planta baja. Se establece como superficie mínima del local en planta baja el 15 por ciento de la superficie de la/s planta/s sótano o/y semisótano destinada al mismo uso. Al menos esta proporción de superficie de planta baja coincidirá en proyección con la de la planta sótano o semisótano inmediatamente inferior.

10.- Dada su peculiar naturaleza, los locales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en estas Ordenanzas.

11.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

12.- Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

13.- Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior Ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-96 y NBE-CT, así como las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental, que se recogen en los usos productivos.

14.- Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

#### **SECCION CUARTA. EDIFICIOS COMERCIALES.**

##### **ARTICULO 11.26.4.20.- DEFINICION.**

Es el uso que corresponde con el definido en los Bajos Comerciales pero extendido a la totalidad de un edificio o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.

##### **ARTICULO 11.26.4.21.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.**

1.- Serán de aplicación las correspondientes al uso de Bajos Comerciales, además de las que corresponden a la actividad que desarrollen.

2.- Serán asimismo de aplicación las siguientes condiciones específicas:

- En los Edificios Comerciales en los que se disponga de luz y ventilación artificial, en las condiciones establecidas para los Bajos Comerciales no serán obligatorias las zonas de contacto.
- Las escaleras de servicio al público, en los Edificios Comerciales tendrán una anchura que no podrá ser inferior a 1.50 m.



#### **SECCION QUINTA. ALMACENES, EXPOSICION Y VENTA.**

##### **ARTICULO 11.26.5.22.- DEFINICION.**

1.- A los efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso de Almacenes, exposición y venta el correspondiente a establecimientos destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con posibilidad de venta al por mayor o menor acompañados de zona de exposición con acceso público.

2.- En estos locales no se podrán efectuar operaciones secundarias de transformación, admitiéndose exclusivamente el desempaqueado o embalaje.

3.- Este uso estará instalado, en todo caso, en edificio independiente.

#### ARTICULO 11.26.5.23.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

1.- Al ser un uso que participa, o puede participar, del uso de carácter comercial o de oficinas, lo locales en que se lleve a cabo la actividad deberán ajustar sus condiciones a las del comercio, oficinas e industrias en los aspectos preferentes de acceso público, condiciones de puestas de trabajo y protecciones ambientales y de seguridad, fuego, etc. respectivamente.

2.- Las condiciones y previsiones de servicios y aseos se calcularán proporcionalmente a las superficies o personal de la instalación.

#### **SECCION SEXTA. LOCALES DE OFICINAS.**

#### ARTICULO 11.26.6.24.- DEFINICION.

Corresponden a todas las actividades de prestación de servicios a las empresas y las personas, de carácter público o privado, que se desempeñan en oficinas y locales, excluyendo los de naturaleza comercial minorista, hostelería, restauración y reunión. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de vivienda.

#### ARTICULO 11.26.6.25.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes niveles:

- a) Nivel 1. Superficie máxima, 100 m<sup>2</sup>.
- b) Nivel 2. Superficie máxima, 300 m<sup>2</sup>.
- c) Nivel 3. Sin limitación de superficie, en planta baja o de piso, o en edificio independiente.

A efectos de implantación se diferencian dos tipos:

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

#### ARTICULO 11.26.6.26.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

1.- En edificios de uso dominante residencial podrán instalarse en planta primera oficinas siempre que no existan viviendas en planta baja. En el nivel 1 se admite el acceso a través de los elementos comunes de acceso de las viviendas. En el nivel 2 deberá estar conectada la planta primera con parte del local en planta baja por la que se deberá producir el acceso público; no se limita la implantación de despachos.

2.- Cada oficina independiente tendrá una superficie útil no inferior a 40 m<sup>2</sup> útiles.

3.- Los despachos profesionales compatibles con el uso de vivienda, o de oficina que formen parte de locales destinados a actividades de industria, almacén y afines, podrán tener su acceso desde la correspondiente vivienda o local.

4.- En los locales de nivel 1 y 2, todos los recorridos tendrán una anchura mínima de 1 m. salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

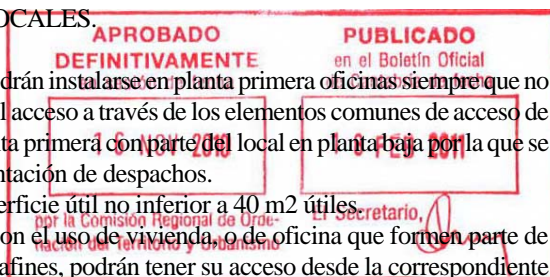
5.- En los locales de nivel 3, las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,50 m., salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

6.- La dotación sanitaria, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos y cumplirá los siguientes mínimos:

- a) Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 50 m<sup>2</sup> y uno más por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50 m<sup>2</sup>.
- b) El regulado por la Normativa sectorial o laboral aplicable si la hubiera.

7.- En edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima de planta baja será de 3,00 m.

8.- No se admitirán estos usos en planta sótano o semisótano salvo las instalaciones necesarias para el ejercicio de la actividad que en ningún caso serán de acceso público o servirán de estancia a los trabajadores de la



oficina. En edificios exclusivos se permitirá el uso en sótanos y semisótanos con altura libre mínima de 2,70 metros.

### **SECCION SEPTIMA. LOCALES DE HOSTELERIA.**

#### **ARTICULO 11.26.7.27.- DEFINICION.**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento eventual o temporal, para transeúntes, como hoteles, aparto-hoteles, pensiones y, en general, los regulados por la legislación específica de turismo.

#### **ARTICULO 11.26.7.28.- CLASIFICACION.**

- 1.- Se establecen los siguientes niveles.
  - Nivel 1. Sin destinar más de una planta al uso hostelero.
  - Nivel 2. Sin ocupar más de dos plantas de hasta cincuenta habitaciones en cómputo total y bajo destinado a almacenes y bar restaurante u otras actividades diferentes del hospedaje
  - Nivel 3. Sin ocupar más de dos plantas destinadas a habitaciones sin limitación en el número de habitaciones y bajo destinado a almacenes, bar restaurante u otras actividades diferentes del hospedaje
- 2.- En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de vivienda.

#### **ARTICULO 11.26.7.29.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.**

- 1.- Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda familiar.
- 2.- Asimismo, deberán ajustarse a las disposiciones oficiales promulgadas por razón de la materia hostelera.

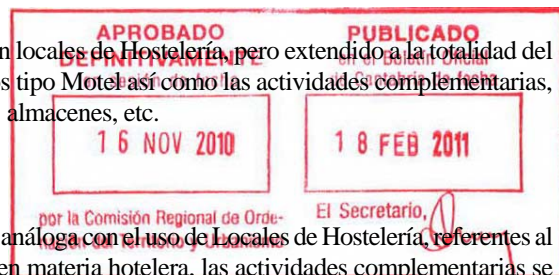
### **SECCION OCTAVA. INSTALACIONES HOTELERAS.**

#### **ARTICULO 11.26.8.30.- DEFINICION.**

Es el uso que se corresponde con el definido en locales de Hostelería, pero extendido a la totalidad del edificio y en el que se incluyen, además los alojamientos tipo Motel así como las actividades complementarias, como restaurantes, bares, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, etc.

#### **ARTICULO 11.26.8.31.- CONDICIONES.**

Además de las condiciones exigibles, de forma análoga con el uso de Locales de Hostelería, referentes al Uso de Vivienda Familiar y las disposiciones oficiales en materia hotelera, las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.



### **SECCION NOVENA. CAMPAMENTOS DE TURISMO.**

#### **ARTICULO 11.26.9.32.- DEFINICION.**

Se entiende por Campamento de Turismo o Camping el espacio de terreno, debidamente delimitado, en el que se ubican las instalaciones y servicios destinados a aquellas personas que pretendan hacer vida al aire libre, mediante albergues móviles, tiendas de campaña, caravanas u otros elementos fácilmente transportables. El acceso a los mismos será público.

#### ARTICULO 11.26.9.33.- CONDICIONES DE APLICACION.

- 1.- Cumplirá el Decreto 44/84, de 2 de Agosto, sobre ordenación de campamentos de turismo en Cantabria y demás disposiciones sectoriales que resulten de aplicación.
- 2.- Salvo en las instalaciones fijas del campamento, se prohíbe expresamente la ejecución de soleras, cimentaciones o cualesquiera elementos que desvirtúen su carácter de alojamiento temporal.
- 3.- La superficie de parcela impermeabilizada con los diversos pavimentos será inferior al diez por ciento (10%) de la parcela.
- 4.- No se pondrán realizar nuevas instalaciones en parcela inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m2.)
- 5.- El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez metros (10 m.).
- 6.- La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al sesenta por ciento (60%) de la misma.
- 7.- A diferencia del resto de usos productivos, solo podrán construirse edificaciones fijas para acoger los servicios comunes propios del uso, con una edificabilidad máxima de 0,15 m2/m2, dispuesta en dos alturas (7 metros), como máximo, permitiéndose la construcción bajo cubierta limitada al 60% de la planta anterior., Deberá estar situada, al menos, a cinco metros (5 m.) de los linderos. Se admite una vivienda destinada al responsable del recinto de acampada.
- 8.- Los cierres, en las debidas condiciones reglamentarias, se arbolarán perimetralmente con especies autóctonas.
- 9.- Se prohíbe la parcelación o segregación de la finca.
- 10.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada dos (2) tiendas.
- 11.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada dos (2) tiendas.

#### **SECCION DECIMA. LOCALES DE ESPECTACULO.**

##### ARTICULO 11.26.10.34.- DEFINICION.

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo y se encuentran situados en planta baja o plantas inferiores de edificios.

##### ARTICULO 11.26.10.35.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o en su defecto aquellas Normas que les sean de aplicación del uso de Bajos Comerciales.

#### **SECCION DECIMOPRIMERA. EDIFICIOS DE ESPECTACULOS.**

##### ARTICULO 11.26.11.36.- DEFINICION.

Es el uso que se corresponde con el definido en Locales de Espectáculos pero extendido a la totalidad del edificio o a parte de él si, los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.

##### ARTICULO 11.26.11.37.- CONDICIONES.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o en su defecto aquellas Normas que le sean de aplicación del uso de Edificios Comerciales.

#### **SECCION DECIMOSEGUNDA. LOCALES DE REUNION.**

##### ARTICULO 11.26.12.38.- DEFINICION

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, restaurantes, pub, salas de baile, discotecas, casinos, etc.





#### ARTICULO 11.26.12.39.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Actividades al aire libre, en terrazas o áreas de recreo, pudiendo admitir puestos de bebidas con superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>. en una sola planta.
- Nivel 2. Superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>. en planta baja, con tolerancia de almacén en sótano sin acceso público (máxima superficie sótano 50 m<sup>2</sup>.)
- Nivel 3. Superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>. en planta baja, con tolerancia de almacén en sótano sin acceso público (máxima superficie sótano 100 m<sup>2</sup>.)
- Nivel 4. Sin limitación de superficie (dentro de los límites de las ordenanzas), pero restringiendo el uso a planta baja, sótano o semisótano.

#### ARTICULO 11.26.12.40.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

1.- Cumplirán las establecidas para los usos de bajo comercial según concordancia de las ubicaciones y a las instalaciones las aplicables de los usos industriales con las limitaciones de carácter ambiental que les corresponda.

2.- Así mismo, las condiciones de accesos y seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente y a la de espectáculos que les sean de aplicación.

3.- Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su nivel, podrá producir, en edificios que puedan alojar el uso de vivienda, ruidos, vibraciones o cualquier otra afectación, entre las 22 h. y las 8 h., con niveles superiores a los límites más bajos admisibles.

4.- Queda expresamente prohibido en edificios con uso de vivienda la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas o similares.

5.- Las actividades del nivel 1 podrán establecerse en áreas públicas como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento.

#### **SECCION DECIMOTERCERA. EDIFICIOS DE REUNION.**

##### ARTICULO 11.26.13.41.- DEFINICION

Comprende los usos propios de los Locales de Reunión, pero extendidos a la totalidad del edificio.

##### ARTICULO 11.26.13.42.- CONDICIONES.

Serán de aplicación las condiciones de los edificios comerciales.

#### **SECCION DECIMOCUARTA. TALLERES.**

##### ARTICULO 11.26.14.43.- DEFINICION.

Es el uso que corresponde a los locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios, que pueden situarse, además de en suelo productivo o mixto productivo-residencial, en edificios destinados a uso de vivienda unifamiliar aislada o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesario para el servicio de las zonas donde se emplacen, sean o no de carácter familiar.

##### ARTICULO 11.26.14.44.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Planta baja en local de superficie no superior a 100 m<sup>2</sup>.
- Nivel 2. Planta baja en local de superficie no superior a 300 m<sup>2</sup>.
- Nivel 3. Sin limitación de superficie (dentro de los límites de las ordenanzas).



#### ARTICULO 11.26.14.45.- CONDICIONES DE LOS LOCALES .

Los locales destinados a estos Usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de Vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.
- Deberán tener ventilación natural o forzada.
- El acceso se proyectará de forma que no causen molestias a los vecinos.
- En niveles 1 y 2 no se podrá sobrepasar una densidad de potencia de 0.075 KW/m<sup>2</sup> ni una potencia total instalada de 7.5 KW.
- Cuando la actividad sea de "Limpieza en seco" o "Lavanderías", se autorizará una potencia máxima total de 10 KW condicionado a que ningún motor exceda de 3 CV.
- En el nivel 3, en edificios sin uso de vivienda, la densidad de potencia no sobrepasará 0.1 KW/m<sup>2</sup>.
- Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán las máximas fijadas en la normativa sectorial, específicamente, Reglamento de Actividades, para los usos industriales en general.

#### **SECCION DECIMOQUINTA. ALMACENAJE**

##### ARTICULO 11.26.15.46.- DEFINICION.

Es el uso que corresponde a los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que trasformen, en parte, los productos almacenados.

##### ARTICULO 11.26.15.47.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes:

- Nivel 1. En naves de uso exclusivo de almacenaje con superficie no mayor de 500 m<sup>2</sup>.
- Nivel 2. En naves de uso exclusivo de almacenaje sin limitación de superficie (dentro de los límites de las ordenanzas).

En cualquier de los dos niveles, las naves podrán albergar más de un establecimiento y tener las instalaciones auxiliares de oficinas, que fueran precisas para el desarrollo de la propia actividad de almacenaje.

##### ARTICULO 11.26.15.48.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

1.- Los locales que se destinen a este uso, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficinas así como las disposiciones vigentes en la materia.

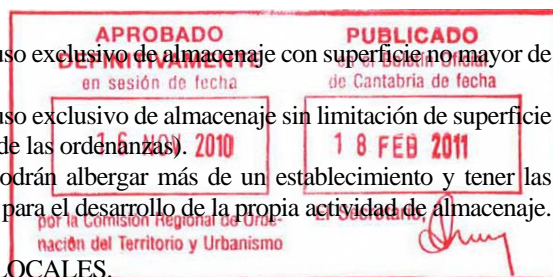
2.- No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas en ningún caso.

#### **SECCION DECIMOSEXTA. APARCAMIENTOS, GARAJES Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.**

##### ARTICULO 11.26.16.49.- DEFINICION.

1.- Es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2.- También se incluyen dentro de Uso de Garajes los locales destinados a la conservación y reparación



del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares de oficina, que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.

#### ARTICULO 11.26.16.50.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Garaje anexo a otro uso compatible del que es por lo tanto inseparable y con capacidad regulada en razón del otro uso.
- Nivel 2. De propiedad privada con superficie no mayor de 300 m<sup>2</sup>.
- Nivel 3. Análogo al anterior pero sin limitación de superficie (dentro de los límites de las ordenanzas).

#### ARTICULO 11.26.16.51.- CONDICIONES GENERALES.

1.- En edificios de tipo comunitario, queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. En edificios de tipo familiar, excepcionalmente, previa autorización municipal, se permitirá el acceso directo a la vialidad, sin perjuicio de otras limitaciones por el carácter de la vía u otras de seguridad.

2.- Los garajes de menos de 20 plazas podrán tener su acceso por el portal del inmueble si el aparcamiento es para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Este acceso podrá servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean resistentes al fuego más de 90 minutos y el ancho del acceso sea superior a 3,50 m., debiendo diferenciarse la zona de vehículos de la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 120 cm.

3.- Los de 20 plazas o más deberán tener acceso para peatones independiente del de vehículos.

4.- Se autoriza la mancomunidad de accesos a aparcamiento, así como la construcción de aparcamientos mancomunados entre parcelas colindantes.

5.- Los aparcamientos bajo rasante contarán con patios, chimeneas o mecanismos de ventilación de su exclusivo uso.

6.- Las escaleras de acceso a garaje tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. La conexión entre el garaje y el inmueble estará provista de un vestíbulo estanco, con puertas resistentes al fuego más de 90 minutos, con sistema de cierre automático y con apertura en el sentido de la evacuación.

7.- Los accesos se situarán de forma que se garantice una correcta visibilidad hacia y desde la vía pública.

8.- No cabrá realizar accesos en calles cuya distancia entre alineaciones enfrentadas sea inferior a 6,00 metros.

9.- En las intersecciones de calles no podrán realizarse entradas a menos de 5m. de la esquina, medidos en la alineación exterior de manzana.

10.- Los accesos no interferirán con paradas de transporte público u otros puntos de concentración de peatones.

11.- 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.

12.- La superficie destinada a plazas no podrá estar ocupada por ningún otro elemento construido estructural o de otro tipo.

13.- Las plazas situadas junto a muros o elementos análogos mantendrán una anchura mínima de al menos 240 cm.

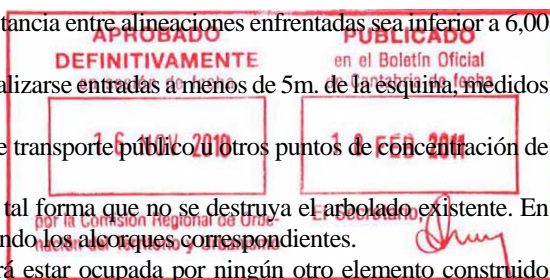
14.- Aún cuando cumplan las condiciones dimensionales no se considerará plaza cualquier espacio que carezca de fácil acceso; requiera maniobras de difícil realización; o, interfiera en su maniobra con las rampas de acceso o salida.

15.- Fuera de las rampas de acceso o salida, los pisos destinados a plazas no superarán una pendiente del 8%.

16.- Las calles de distribución tendrán como anchura mínima la mayor de las siguientes:

- a) 3,00 metros si no se sirve de acceso directo a plazas de estacionamiento.
- b) 4,00 metros si es unidireccional y sólo da acceso a plazas en línea.
- c) 5,00 metros en los demás supuestos en que sirva de acceso a plazas de estacionamiento.

Esta dimensión se elevará a 6,00 metros en pasos de doble sentido de circulación que



puedan servir de acceso a más de 15 plazas de estacionamiento en garajes, y a 35 plazas en aparcamientos.

17.- Cuando dos plazas de estacionamiento en garajes formen una única entidad registral, podrán alinearse frente contra fondo en el sentido de su dimensión mayor, aunque sólo una de ellas disponga de contacto con el acceso rodado.

18.- Las rampas de acceso y/o movimiento entre plantas no servirán de acceso directo a ninguna plaza y cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Tramos rectos: pendiente máxima 16%; anchura mínima 3,00 metros.
- b) Tramos curvos: pendiente máxima 12%; anchura mínima 3,50 metros; radio mínimo de eje de tramo 6,00 metros.

19.- Cada acceso al exterior, deberá disponer en el interior del edificio, parcela o terreno de un espacio de, al menos, 5,0 metros de fondo y 3,0 metros de anchura con pendiente inferior al 2% y radio mínimo de acuerdo vertical de 25,00 metros; no podrá interferir con ningún tipo de tráfico rodado o peatonal y se deberá mantener libre de cualquier actividad o impedimento material.

20.- Para aparcamientos de menos de 80 plazas, los accesos podrán ser unidireccionales de uso alternativo. Cuando la capacidad sea mayor de 80 plazas y menor de 240, deberán contar con un acceso bidireccional de ancho superior a 5,0 metros, o dos accesos unidireccionales diferenciados. Si es mayor de 240 deberán tener entrada y salida diferenciadas preferiblemente a distintas calles.

21.- Las rampas de comunicación entre plantas no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado es rectilíneo. Si fuera curvilíneo, ambas direcciones deberán separarse mediante elemento continuo resistente a impacto de vehículos de al menos 0,70 metros de altura.

22.- La ventilación podrá ser natural o forzada. La natural será admisible en aparcamientos en planta baja y semisótano sobre rasante; sus aperturas serán permanentes con una superficie total mínima equivalente al 0,5% de la superficie útil a ventilar y no causarán molestias a los usuarios de viario, espacios libres o edificación.

23.- La ventilación forzada asegurará una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/h/m<sup>2</sup> de superficie útil del garaje o aparcamiento. Cuando la capacidad del local sea superior a 20 plazas, el caudal de ventilación deberá repartirse, como mínimo, en dos dispositivos independientes. Cuando sea superior a 40 plazas, los dispositivos de ventilación contarán con suministro complementario de energía que garantice su funcionamiento, siendo obligatoria la instalación de aparatos detectores de CO<sub>2</sub> que accionen automáticamente la instalación de ventilación.

24.- Cumplirán en todo lo que sea de aplicación la Normativa de protección de incendios.

25.- El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por coche.

#### ARTICULO 11.26.16.52.- PLAZAS DE APARCAMIENTO

1.- Las plazas de estacionamiento en superficie o en edificio de garaje cumplirán las siguientes dimensiones:

- Plaza Normal 2,20 x 4,50 metros.
- Especiales, accesibles para personas con discapacidad, 3,60 x 5,00, una cada 30 plazas o fracción superior a 10, salvo en edificios de uso dominante de vivienda en los que no hubiera previsión de viviendas para personas con discapacidad; si las hubiera se preverá una plaza especial por cada una de ellas.
- Motos: 1,25 x 2,50, libre; no cuenta a efectos del cumplimiento de estándares de aparcamiento.
- Plaza de vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6,00.
- Plaza de camiones: 4,00 x 12,00.
- Plaza de vehículos especiales: según las características de los mismos.

2.- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

3.- Cada uso compatible según sus características deberá establecer un número de plazas de aparcamiento o garaje en razón de la actividad o intensidad del uso.

4.- El requisito mínimo de plazas de aparcamiento para cada uso compatible será la que se establezca en el siguiente cuadro, o más si así lo fijase la Normativa Autonómica o Sectorial aplicable para cada uso específico.

5.- Las plazas de aparcamiento deberán disponerse en el mismo edificio, parcela o terreno privado de la actuación. En el supuesto de que esta condición fuese de imposible cumplimiento, en todo o en parte de las



plazas no cubiertas, deberán proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 300 metros del deficitario, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.

6.- El número de plazas por uso será el siguiente:

USO	Nº PLAZAS
- Vivienda unifamiliar .....	2 por vivienda.
- Vivienda colectiva.....	1 por vivienda.
- Productivo.....	1 por cada 80 m2. de superficie construida.
- Espectáculo, reunión.....	1 por cada 25 plazas de aforo.
- Residencial comunitario, hostelería.....	1 por cada 5 personas autorizadas.
- Deportivo.....	1 por cada 25 plazas de aforo.

7.- El número mínimo de plazas de aparcamiento, en suelos urbanos no consolidados y urbanizables será el de dos plazas por cada 100 m2 de edificación cualquiera que fuese su uso, de las cuales, una será pública y otra privada.

**ARTICULO 11.26.16.53.- ALTURAS.**

En los garajes se podrá admitir una altura libre mínima de 2.20 m. en un máximo del 20% de la superficie total.

**ARTICULO 11.26.16.54.- ASEOS.**

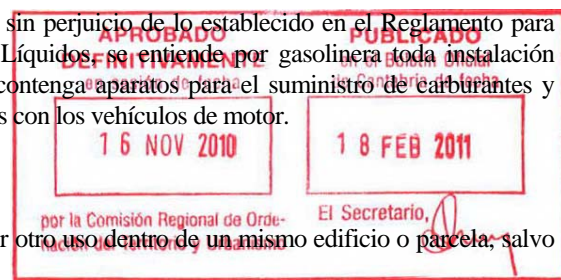
1.- En los garajes en los cuales se prevea permanencia de personal laboral, se instalarán aseos en la proporción establecida para usos productivos.

2.- En todo caso, en los garajes de nivel 3 que no superen los 1.500 m2., se instalarán dos retretes y dos lavabos separados para hombres y mujeres y por encima de este límite, los aseos se incrementarán a un retrete y lavabo por cada 2.000 m2. de acceso o fracción.

**SECCION DECIMOSEPTIMA. GASOLINERAS.**

**ARTICULO 11.26.17.55.- DEFINICION.**

A los efectos de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministros y Venta de Carburante y Combustibles Líquidos, se entiende por gasolinera toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.



**ARTICULO 11.26.17.56.- CONDICIONES.**

1.- Se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela, salvo instalaciones propias de atención al cliente.

2.- Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc. a los máximos admisibles en zonas de vivienda, además de las disposiciones oficiales existentes por razón de la materia.

3.- Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas que no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad debiendo cumplir las reglas de colindancia y situarse retranqueadas más de 2,00 m. de la alineación obligatoria de fachada si está señalada.

**SECCION DECIMO OCTAVA. USOS COMUNITARIOS.**

**ARTICULO 11.26.18.57.- DEFINICION.**

Se agrupa bajo el nombre genérico de usos Comunitarios el conjunto de usos compatibles, públicos o privados que teniendo dicho carácter recojan las actividades siguientes:

1.- COMUNITARIO ESCOLAR: Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de



formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades, tales como centros de preescolar, EGB, BUP, FP así como guarderías, academias, universidad, etc.

2.- **COMUNITARIO CULTURAL:** Es el uso que corresponde a los espacios o destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc.

3.- **COMUNITARIO ASOCIATIVO:** Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades socioculturales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.

4.- **COMUNITARIO RELIGIOSO:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, templos, mezquitas, centros parroquiales, conventos, etc.

5.- **COMUNITARIO INSTITUCIONAL:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a actividades propias de la Administración Central, Autónoma o Local, bien sea de carácter burocrático o de prestación de servicios de cualquier índole.

6.- **COMUNITARIO ASISTENCIAL:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc. Se incluyen así mismo dentro de este uso el asistencial no sanitario de la población más desprotegida, niños, ancianos, disminuidos psíquicos, etc.

7.- **COMUNITARIO OTROS:** Corresponde al conjunto de usos de carácter comunitario no incluíbles en los anteriores como ludotecas, locutorios, ciber-locales, salones de juegos recreativos, etc.

#### ARTICULO 11.26.18.58.- CLASIFICACION.

1.- Para todos los usos recogidos en el artículo anterior se establecen iguales niveles.

2.- Estos niveles son los siguientes.

- Nivel 1. Superficie máxima 200 m2. en bajos o plantas de edificios, situándose siempre por debajo de los usos de vivienda familiar o colectiva.
- Nivel 2. Igual situación que el nivel 1 pero sin limitación de superficie.
- Nivel 3. En edificio o parcela de uso exclusivo. Podrá incluir una vivienda para guarda o propietario.

#### ARTICULO 11.26.18.59.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

A) Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y en su caso las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de las que se recogen en éstas Ordenanzas. Se citan como ejemplo las siguientes:

- 1.-**USO ESCOLAR:** Las de Oficina y Talleres.
- 2.-**USO CULTURAL:** Las de Oficina, Comercio y Espectáculos.  
Como mínimo existirán, con absoluta independencia, aseos para ambos sexos, que no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales debiendo, por tanto, disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.
- 3.-**USO ASOCIATIVO:** Las mismas que el uso Cultural.
- 4.-**USO RELIGIOSO:** Las de Espectáculos por razones de seguridad.
- 5.-**USO INSTITUCIONAL:** Las de Oficina y en su caso las de Productivo.
- 6.-**USO ASISTENCIAL:** Las de Residencial, Residencial Comunitario o Hotelera.
- 7.-**OTROS USOS:** Los que le sean de aplicación por razón de la actividad.

B) Los locales y edificios cumplirán en todo caso las Normas Básicas de la Edificación incluyendo las recogidas en los anexos que les sean de aplicación.

#### **SECCION DECIMONOVENA. PARQUES Y JARDINES.**

#### ARTICULO 11.26.19.60.- DEFINICION.

1.- Es el uso que comprende los espacios libres de cualquier otro uso destinados, fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que están situados.

2.- Podrán ser públicos o privados y según sean sus dimensiones y características servirán como las reservas mínimas exigidas por la Ley del Suelo.

3.- Los espacios así clasificados en el borde litoral, respetarán todas las determinaciones de la Ley 22/88 de 18 de julio de Costas y RD 1471/89 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de citada Ley.

#### ARTICULO 11.26.19.61.- USOS INDIVIDUALIZADOS DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Para la regulación de las condiciones generales de uso se distingues las siguientes clases:

##### EL/PE: Parque equipado

Pertenecen a este uso las zonas verdes señaladas como tal en los planos de ordenación, con las siglas PE, que constituyen los espacios arbolados, jardines, actividades deportivas al aire libre, ocio, recreo y cultura al servicio del parque en las condiciones expresadas en el presente apartado.

##### EL/J: Jardines y plazas

Pertenecen a este uso las zonas verdes públicas o plazas duras destinadas al esparcimiento de la población en el entorno urbano. Estas zonas pueden incorporar instalaciones deportivas al aire libre de pequeñas dimensiones.

##### EL/N: Espacios libre natural

Pertenecen a este uso las zonas verdes señaladas como tal en los planos de ordenación, con el código N, que integran espacios con valores ambientales o paisajísticos en los que se potencia el estado natural con grados bajos de urbanización.

##### EL/PR: Zona verde privada

Pertenece a este uso las zonas verdes señaladas en los planos que deban destinarse a espacios libres aunque cuando su titularidad sea privada.

#### ARTICULO 11.26.19.62 CONDICIONES GENERALES.

1.- Los espacios libres verdes vinculados a infraestructuras viarias y ferroviarias, como ajardinamiento de glorietas, medianas, excedentes, terraplenes, etc., con carácter general formarán parte de la infraestructura, en cuyo caso se considerarán sistema general de infraestructuras, y se definirán en los correspondientes proyectos de urbanización y/o de construcción como superficie no computable a efectos de cumplimiento de los estándares urbanísticos de espacios libres.

2.- En las cesiones de espacios libres de superficie igual o mayor de 2.000 m<sup>2</sup>, que no sean espacio libre natural, se deberán poder ubicar zonas deportivas al aire libre y zonas de estancia equipada con elementos adecuados a la función que han de desempeñar. La edificabilidad máxima admitida será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, hasta un máximo de 500 m<sup>2</sup>, con una altura máxima de 4,00 metros. En los espacios de superficie inferior serán compatibles instalaciones o construcciones destinadas a la venta de bebidas, periódicos, helados y actividades similares, serán de pequeñas dimensiones, con un máximo de 10 m<sup>2</sup> que estarán construidas con materiales acordes con el carácter del espacio en que se ubican.

3.- Los espacios libres de más de 10.000 m<sup>2</sup> que constituyan sistemas generales deberán prever una zona de dotación de aparcamientos en superficie para usuarios del mismo del 5% que deberá integrarse en la urbanización, y para los que se dispondrá de una cubierta arbolada de un árbol por cada 2 plazas de aparcamiento y con pavimento permeable. No podrán ser computados en las necesidades de aparcamiento exigidos en los nuevos desarrollos.

4.- Los sistemas locales y generales tendrán unas características topográficas que no impidan la accesibilidad en su utilización real como parques, jardines, zonas deportivas al aire libre o áreas de ocio y descanso. En los nuevos desarrollos no computarán para el cumplimiento de los estándares urbanísticos locales los terrenos que una vez urbanizados no cumplan la Ley 3/1996 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

5.- La realización de obras de urbanización necesarias para incorporar las zonas de estancia adecuadas, zonas de juego infantiles e instalaciones deportivas al aire libre deben procurar la integración con el entorno en forma y materiales, minimizando los movimientos de tierras y siendo estos, con carácter general, inferiores al metro de altura.

6.- En la categoría de espacio libre natural las actuaciones serán de mantenimiento y/o recuperación de elementos que definan la estructura natural, morfológica, tradicional o paisajística. Se podrán realizar obras de

mejora de caminos existentes y apertura de nuevos itinerarios peatonales y carriles bici con un ancho inferior a 3 metros y siempre que no se realicen paramentos verticales de más de 1 metro.

7.- En todo caso, las obras se ajustarán a lo establecido en la legislación sectorial debiéndose solicitar la autorización correspondiente.

8.- Se admite excepcionalmente aparcamiento en el subsuelo de los espacios libres que son de dominio público, siempre y cuando se demuestre que no se pueden materializar las dotaciones de aparcamiento requeridas por la legislación urbanística en las parcelas edificables privadas con las siguientes condiciones:

- Constatar la imposibilidad de materializar las plazas de aparcamiento exigidas en las plantas bajo rasantes de las edificaciones y no puedan resolverse en el subsuelo de los espacios libres privados.
- El objetivo de este uso de garaje aparcamiento en parcelas calificadas como espacio libre de uso público es el de poder completar las dotaciones de aparcamiento en las parcelas edificables privadas.
- Se ubiquen en planta sótano totalmente enterrado y permitan el ajardinamiento de la menos el 50% de la superficie del espacio libre.
- Nunca en superficie de espacio libre público.
- No podrá afectar a especies arbóreas existentes de interés.
- Únicamente, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen y mediante Estudio de Detalle, podrán situarse en planta semisótano con igual posibilidad de ajardinar o arbolar el 50% de la superficie que ocupa el Espacio Libre.

#### **SECCION VIGESIMA. RECREO Y EXPANSION.**

##### **ARTICULO 11.26.20.62.- DEFINICION.**

1.- Es el uso que corresponde a espacios libres de cualquier otro uso que se destinen al ocio y esparcimiento comunitario, fiestas populares, verbenas, manifestaciones folklóricas etc., o bien de carácter individualizado.

2.- También recoge este uso los pequeños espacios urbanos ajardinados o libres que por sus características no reúnan condiciones para tener el carácter jurídico de espacio libre.

3.- Los espacios así clasificados en el borde litoral, respetarán todas las determinaciones de la Ley 22/88 de 28 de julio de Costas y RD 1471/89 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de citada Ley.

#### **SECCION VIGESIMOPRIMERA. DEPORTIVO.**

##### **ARTICULO 11.26.21.63.- DEFINICION.**

1.- Es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

2.- Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

3.- Los espacios así clasificados en el borde litoral, respetarán todas las determinaciones de la Ley 22/88 de 28 de julio de Costas y RD 1471/89 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de citada Ley.

##### **ARTICULO 11.26.21.64.- CLASIFICACION.**

Se establecen los siguientes niveles:

- Nivel 1. En los locales de edificios pero no situado nunca por encima del uso de vivienda o de cualquier otro uso en el que sea previsible la permanencia de personas.
- Nivel 2. En espacios o edificaciones de uso exclusivo.



#### ARTICULO 11.26.21.65.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.

1.- Deberán ajustarse en las condiciones específicas de su carácter deportivo a las disposiciones vigentes sobre la materia.

2.- Las instalaciones en las que se prevea la presencia de espectadores, deberán, así mismo, cumplir las disposiciones de espectáculos que les sean de aplicación.

3.- Las condiciones de luz, ventilación, servicios, etc., estarán en su caso, a lo dispuesto para otros usos Compatibles dentro de estas Ordenanzas, según las condiciones de localización.

#### **SECCION VIGESIMOSEGUNDA. USOS ESPECIALES.**

#### ARTICULO 11.26.22.66.- DEFINICION.

Bajo este epígrafe se recogen aquellas actividades no recogidas o asimilables a ninguno de los usos compatibles anteriormente recogidos en estas Ordenanzas.

#### ARTICULO 11.26.22.67.- CONDICIONES.

Serán las que correspondan a la actividad y estén reguladas por las disposiciones legales en la materia, además de las que le pudieran ser de aplicación con arreglo a su afinidad parcial con otros usos regulados.

#### **SECCION VIGESIMOTERCERA. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.**

#### ARTICULO 11.26.23.68.- RED VIARIA.

1.- Se define como el espacio en el que desarrollar los movimientos de personas y vehículos de transporte, sus zonas de maniobra, aparcamientos, etc.

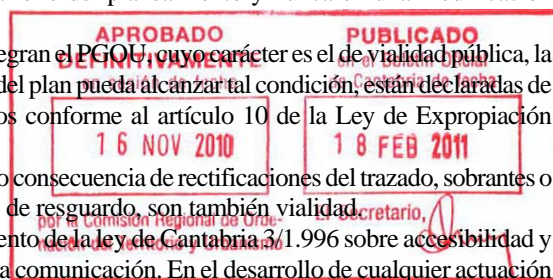
2.- La vialidad constituye sistemas generales o locales, según su importancia, titularidad o definición.

3.- Todo ajuste del sistema de viales en el planeamiento de desarrollo habrá de ser aprobado por la Administración titular de la vía y por el Ayuntamiento, en su caso, y deberá estar justificado en causas razonables de inviabilidad o inconveniencia técnica, o bien inconveniencia económica, si no afecta al interés público, del trazado propuesto en el PGOU, debiendo consistir en todo caso en un ajuste generado por el mayor nivel de detalle del estudio realizado en el instrumento de desarrollo del planeamiento y nunca en una modificación sustancial de las determinaciones del PGOU.

4.- La vialidad establecida en los planos que integran el PGOU, cuyo carácter es el de vialidad pública, la vialidad interior pública existente y la que, en desarrollo del plan pueda alcanzar tal condición, están declaradas de utilidad pública e interés social a efectos expropiatorios conforme al artículo 10 de la Ley de Expropiación Forzosa.

5.- Las bandas laterales, que se incorporan como consecuencia de rectificaciones del trazado, sobrantes o reajustes de límites y se destinan a plantaciones o zonas de resguardo, son también vialidad.

6.- Se hace constar la obligación del cumplimiento de la ley de Cantabria 3/1.996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación. En el desarrollo de cualquier actuación se deberán contemplar itinerarios peatonales alternativos con una pendiente máxima del 6% que de cumplimiento a esta ley, en el caso que la vialidad dispuesta supere esta pendiente.



#### ARTICULO 11.26.23.69.- CLASIFICACIÓN.

Se clasifica en:

- Vialidad general: Puede ser:
  - Por su titularidad:
    - Red estatal (Mº Fomento): Autovía A-8, N-634 y N-635.
    - Red autonómica de Cantabria: CA-145, CA-161, CA-412, CA-420 y CA-640.
    - Red municipal.
    - Vialidad privada.

- Por su importancia:
  - Vialidad de PGOU
  - Vialidad interior.
  - Vialidad mínima.
  - Vialidad de acceso.
- Vialidad compartida.
- Peatonales.
- Aparcamientos.

#### ARTICULO 11.26.23.70.- VIALIDAD GENERAL.

Se entiende por viario general o rodado aquel en el que quedan claramente diferenciadas las áreas destinadas al tráfico rodado y peatonal, en los que los distintos usuarios y sus movimientos, quedan regulados por normas de obligado cumplimiento. Puede ser de titularidad pública o privada.

#### ARTICULO 11.26.23.71.- VIALIDAD DE PLAN GENERAL.

Se encuentra representada en los planos de forma esquemática o básica. En función de la altura y usos de la edificación que se disponga en sus márgenes, se establecerá la sección tipo característica. Las distintas secciones tipo se encuentran definidas en los planos.

#### ARTICULO 11.26.23.72.- VIALIDAD INTERIOR.

La vialidad interior será aquella que no estando expresamente grafiada en los planos (vialidad de Plan General), existe en la actualidad o será necesario implantar en el desarrollo posterior.

#### ARTICULO 11.26.23.73.- VIALIDAD MINIMA.

Solamente, a los efectos de su declaración de situación fuera de ordenanza o fuera de ordenación, se define como vialidad mínima:

- a) La calzada de 7,00 m.
- b) Una anchura mínima de 3,5 metros desde el eje vial actual, para la vialidad interior y sólo a los efectos de mantenimiento de la edificación existente, sin aumento de aprovechamiento, en situación de fuera de ordenanza.
- c) Por debajo de estos límites, se producirá automáticamente la situación de “fuera de ordenación”.

#### ARTICULO 11.26.23.74.- VIALIDAD COMPARTIDA.

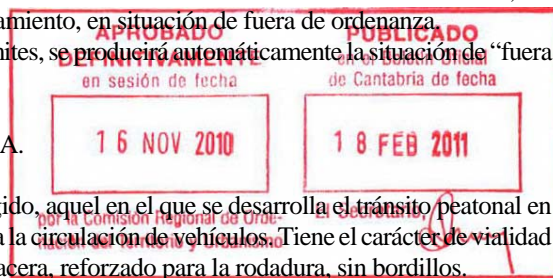
Se entiende como viario compartido o restringido, aquel en el que se desarrolla el tránsito peatonal en todo el ámbito del viario, con determinadas limitaciones a la circulación de vehículos. Tiene el carácter de vialidad mixta peatonal-rodadura, con pavimento de peatonal o acera, reforzado para la rodadura, sin bordillos.

#### ARTICULO 11.26.23.75.- VIALIDAD DE ACCESO.

El viario de acceso es aquel que sirve exclusivamente para asegurar condiciones de acceso rodado a una vivienda unifamiliar aislada.

A efectos de accesibilidad, en suelo urbano destinado a coger actuaciones de vivienda unifamiliar aislada, se considera que un vial público existente en funcionamiento forma parte de la red viaria de planeamiento cuando así este recogido y permita al menos un carril de circulación de 3,50 metros de anchura, sin presentar discontinuidades en su trazado. Los viales darán servicio a un máximo de cuatro viviendas.

En el resto de actuaciones con promociones residencial unifamiliar pareado o adosado, residencial colectivo y productivo se requiere dos carriles de circulación, con una anchura mínima que establezca el plan.





ARTICULO 11.26.23.76.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS EN RELACION A LA VIALIDAD.

1.- Será obligatorio respetar las especificaciones contenidas en las secciones tipo en función de los usos y alturas autorizados en cada caso, especialmente lo referente a distancias de la edificación a la vialidad, regulada según el tipo de vía, titularidad y altura de la edificación contigua. En todo caso, las distancias graficiadas en los planos a las que se sitúan las líneas límite de edificación, para las diferentes vías, cumplirán como mínimo con:

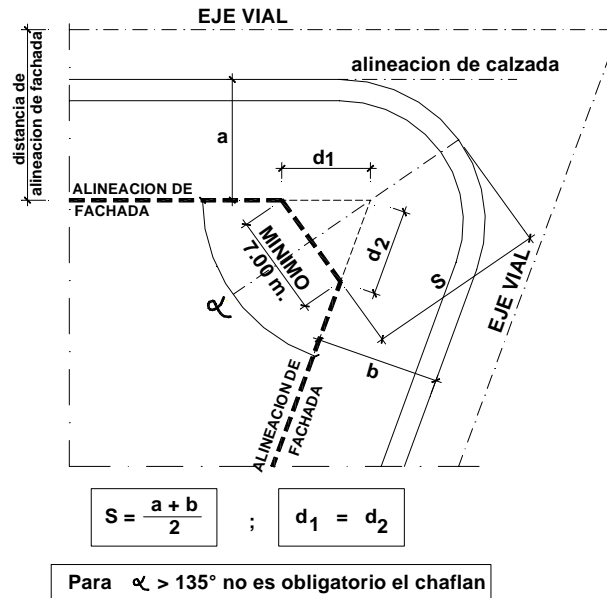
DISTANCIAS MINIMAS DE LA LINEA LIMITE DE EDIFICACION

RED ESTATAL. MINISTERIO DE FOMENTO					
SUELO	Autovía A-8		N-634, N-635 y ramales de acceso a enlaces		
Urbano residencial	35 metros a la arista exterior de la calzada		15 metros al eje ó 11,5 metros a la arista exterior de la calzada. 12 metros en travesía.		
Urbano Productivo	35 metros a la arista exterior de la calzada		15 metros al eje ó 11,5 metros a la arista exterior de la calzada.		
Urbanizable Residencial	50 metros a la arista exterior de la calzada		25 m. a la arista exterior de la calzada.		
Urbanizable productivo	50 metros a la arista exterior de la calzada		28,5 metros al eje		
Rústico	100 metros a la arista exterior de la calzada		50 metros al eje		
RED AUTONOMICA DE CANTABRIA					
SUELO	REGIONALES O PRIMARIAS		LOCALES		
	CA-145	CA-161	CA-412	CA-420	CA-640
Urbano consolidado	13 m al eje	13 m al eje	11 m al eje	11 m al eje	11 m al eje
Urbano consolidado productivo	12 m al eje (Heras, Margutsa)	15 m al eje	11 m al eje	11 m al eje	11 m al eje
Urbano de nueva creación, urbano no consolidado	23 m al eje	23 m al eje	15 m al eje	15 m al eje	15 m al eje
Urbanizable	23 m al eje	23 m al eje	16 m al eje	16 m al eje	16 m al eje
Rústico	35 m al eje	35 m al eje	35 m al eje	35 m al eje	35 m al eje
VIALIDAD MUNICIPAL					
SUELO	VIALIDAD GENERICA DE PGOU				
Urbano	10 ó 6 m al eje				
Urbanizable	10 m al eje				
Rústico	35 m al eje				

2.- En los casos no regulados por las disposiciones anteriores, o cuando estas resulten inferiores, la distancia mínima que debe guardar la línea límite de la edificación a la vialidad es, obligatoriamente, la que corresponde a la altura máxima permitida, según las secciones tipo. Para la vialidad genérica de PGOU, los usos de la edificación determinan el detalle de la sección tipo de la vialidad. No se permite, ante la desaparición de un uso que determina una sección tipo característica, la reducción, sustitución o eliminación de cualquiera de los elementos que la componen. La disposición del viario es exigible en todo el frontal que la actuación ofrezca al viario, excepto intersecciones y accesos autorizados.

3.- Limitaciones en chaflán a las áreas de movimiento. El área de movimiento que resulta de la aplicación de las líneas límite de alineación de fachada correspondientes a dos viales incidentes, se limita en forma de chaflán, según el siguiente esquema:

## DISPOSICION DE CHAFLANES



### ARTICULO 11.26.23.77.- CONDICIONES DE LA VIALIDAD.

#### A).- VIALIDAD GENERAL:

1.- El viario deberá cumplir la Normativa sectorial, estatal o autonómica, que le sea aplicable en función de su rango y titularidad y, en su defecto:

Anchura por carril de circulación: mínimo 3 metros; máximo 3,50 metros, salvo en glorietas e intersecciones.

Pendiente transversal mínima: 2%.

Pendiente longitudinal máxima: 10% con carácter general, 16% con carácter excepcional y en tramos no superiores a 50 metros de longitud.

Anchura mínima de bandas de aparcamiento si las hubiese en línea: 2,20 metros; en batería 4,50 metros.

Separación mínima entre calzadas y límite del espacio viario 1,50 metros (de arcén, acera, espacio libre anexo a viario, o combinación de estos elementos).

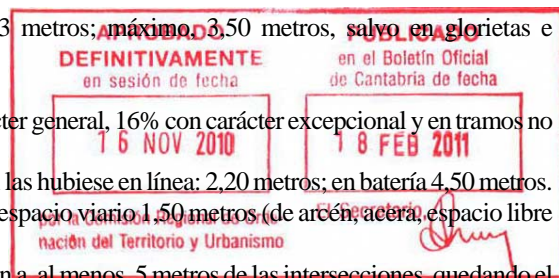
2.- Las bandas de aparcamiento se interrumpirán a, al menos, 5 metros de las intersecciones, quedando el espacio correspondiente incorporado a las aceras o arcenes y separado de la circulación rodada.

3.- Se evitará cualquier tipo de edificación, instalación, o señalización que impida una correcta visibilidad en las intersecciones (buzones, quioscos, contenedores, etc.).

4.- Siempre que la separación entre la calzada, incluidas bandas de aparcamiento si las hubiera, y el límite del espacio viario fuese igual o superior a 2,50 metros, se preverá la plantación, protección y riego de arbolado ornamental de alineación, en especies idóneas con una separación adecuada. Dicha previsión se contemplará también cuando la anchura de la franja referida más la banda de aparcamiento sea igual o superior a 4,25 metros.

5.- Los espacios no ocupados por calzada o aparcamiento en los que se prevea tránsito peatonal, incluirán una banda pavimentada de al menos 1,00 metros de anchura pudiendo complementarse con bandas libres; ajardinadas o arboladas.

6.- Se preverá señalización horizontal y vertical para facilitar la seguridad y fluidez del tráfico, el cruce peatonal, la orientación y reconocimiento del nombre de las vías o plazas.



7.- Los accesos rodados a parcelas y/o edificios se producirán mediante rebajes de acera de ancho máximo de embocadura no superior a 3,50 metros que no podrán alterar la rasante longitudinal de la acera.

8.- El diseño de aceras e intersecciones suprimirá las barreras arquitectónicas que impidan su uso por minusválidos, conforme con la Normativa sectorial aplicable.

Dará prioridad a su uso peatonal y a materiales de pavimentación acordes con ese uso.

Incorporará elementos de arbolado, mobiliario, barreras físicas u otros que impidan una circulación a velocidad superior a 10 km/hora sin impedir su uso por vehículos de limpieza, o emergencia. Asimismo preverá el modo de circulación y/o funcionamiento a efectos de recogida de basuras.

9.- El radio mínimo de la vialidad se establece en 20 metros en el eje. El radio mínimo de giro en intersecciones, referido al borde exterior de la zona de rodadura es 5,00 metros, excepto en la vialidad de Plan General que aparece en los planos, cuyas determinaciones y geometría se consideran mínimas. Igualmente, las secciones tipo de viario serán aplicables cuando se requiera la apertura de nuevo viario no explicitado en los planos.

10.- Para las carreteras del Mº de Fomento:

a) Los accesos a las carreteras estatales están regulados, además de por Ley de Carreteras y su Reglamento, por la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 (BOE 24 de Enero de 1998).

b) La parcelación o segregación de fincas colindantes con las carreteras estatales convencionales deberá ser informada por la Demarcación de Carreteras del Estado de Cantabria con anterioridad a su aprobación por el Ayuntamiento. Este informe versará sobre la viabilidad de los accesos de las fincas resultantes con dichas carreteras y su solicitud deberá constituir un trámite obligado.

c) Se prohibirá la publicidad visible desde el dominio público de la autovía y de la vía rápida (futura autovía).

d) En las zonas de servidumbre de las carreteras convencionales y de las autovías definidas como dos franjas de terreno a cada lado de las mismas, delimitadas exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y situadas a 8 y 25 m según se trate de unas u otras, no se podrá realizar obra alguna de urbanización, excepto si se trata de suelos urbanos o urbanizables colindantes con carreteras convencionales.

e) Las autorizaciones para obras o actividades en dominio público de las carreteras nacionales N-634 a y N-635 a su paso por suelo urbano corresponde al Ayuntamiento de Medio Cudeyo, previo informe vinculante de la Dirección General de Carreteras (artículo 39 de la Ley 25/88).

f) Los terrenos expropiados en su momento por la Administración del Estado deberán quedar ajenos al proceso de desarrollo urbanístico, debiendo quedar englobados en el Sistema General Viario.

11.- Para las carreteras del Gobierno de Cantabria:

a) De acuerdo con el artículo 24.1 de la Ley 5/1996 de Carreteras de Cantabria, se considera travesía la parte de 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. La aplicación de este artículo para las carreteras que el PGOU considera como tramo en travesía queda plasmada en los planos correspondientes.

b) En suelo urbano de nueva creación y suelo urbanizable los caminos de acceso deberán ser independientes de las carreteras autonómicas, definiendo los mismos a partir de los viales existentes en el suelo urbano ya consolidado, y evitando al máximo las nuevas conexiones con las carreteras autonómicas. Con carácter general, no se autorizarán nuevos accesos, salvo los previstos por el planeamiento.

c) Para otorgar licencias de segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas será necesario obtener un informe favorable previo y vinculante de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Esta observación deberá de quedar reflejada, teniendo en cuenta con carácter general:

- La segregación de las parcelas no debe dar origen a nuevos accesos.

- El acceso de la finca matriz será el acceso para las restantes parcelas segregadas.

- En el caso de que sea necesario modificar el acceso de la finca matriz, dicha modificación se hará de forma que atienda adecuadamente a las parcelas segregadas, pero será el único para todas ellas.

d) El artículo 22 de la Ley de Carreteras de Cantabria dispone que “queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible de las carreteras regionales”.

e) El nuevo eje de penetración desde la autovía A-8 hacia Gajano se propone como Sistema General de titularidad autonómica, su trazado tiene solo carácter indicativo, estando supeditado a la aprobación de las características definitivas del mismo por parte de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras.

f) Las nuevas glorietas propuestas deberán ser aprobadas por la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras.

g) Los terrenos expropiados en su momento deberán quedar ajenos al proceso de desarrollo urbanístico, debiendo quedar englobados en el Sistema General Viario.

12.- Tal como puede verse en los planos, las glorietas previstas serán ejecutadas por las respectivas unidades a las que sirven. En las fichas pueden verse las asignaciones de coste correspondientes, con la salvedad de que, en todo caso, será el sector o la unidad de actuación, que primero se desarrolle el encargado de ejecutar la totalidad de la glorieta.

#### B).- VIALIDAD INTERIOR:

Para la nueva vialidad que sea necesaria implantar las determinaciones son:

Para las vías interiores que conecten con vialidad de Plan General, anchura no inferior a 10,00 metros.

Para vialidad de zonas de edificación residencial de hasta tres alturas, la anchura del vial puede ser 7,00 metros si su definición es de "vial compartido". La distancia mínima de la edificación al eje del vial compartido es:

- para 2 alturas: 6,00 metros.

- para 3 alturas: 7,50 metros.

Cuando exista encintado de aceras, la calzada mínima tendrá 7,00 m., las aceras un mínimo de 1,80 metros cada una y 10,00 metros en total (ver secciones tipo).

Se respetará, en función del número de plantas y uso de los edificios, la anchura y disposición del viario de acuerdo con las secciones tipo de vialidad de Plan General.

Las condiciones geométricas de la vialidad en planta y alzado son iguales a las señaladas para la vialidad general, salvo la vialidad compartida, cuyas determinaciones son las señaladas para la "vialidad de acceso".

Para la vialidad existente como consecuencia de actuaciones urbanísticas anteriores, se mantienen las características y condiciones que se autorizaron, incluso la separación de la edificación.

#### C).- VIALIDAD DE ACCESO:

Sus características serán:

Su anchura mínima ininterrumpida será de 3,5 metros con radios mínimos de giro de 6 metros a ejes, y pendiente máxima del 12%, que podrá elevarse a 16 % en tramos puntuales de no más de 25 metros de longitud.

No obstaculizará el acceso peatonal a los edificios, que deberá poder realizarse por espacios distintos de los destinados a tráfico rodado.

Dispondrá de iluminación artificial que asegure un valor medio de 7 lux y mínimo de 5 lux.

El Ayuntamiento, dentro de sus facultades, podrá regular mediante Ordenanza Complementaria los aspectos tratados en los puntos anteriores, epígrafes A, B y C.

#### ARTICULO 11.26.23.78.- APARCAMIENTO EN VIARIO. DEFINICION Y CONDICIONES.

1.- Engloba a los espacios destinados a aparcamiento público o privado de vehículos en superficie, como parte de la red viaria pública o privada, desde la que tendrá acceso directo.

2.- A los efectos de condiciones, se estará a lo dispuesto en la sección decimosexta en todo lo que le sea de aplicación.

#### SECCION VIGESIMOCUARTA. F.E.V.E. Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

#### ARTICULO 11.26.24.79.- DEFINICION Y CONDICIONES.

1.- Comprende el soporte territorial o edificado de las instalaciones correspondientes a todo tipo de infraestructuras territoriales, excluidas las viarias, entre las que se incluyen actividades:

- a) Ferroviarias.
- b) Infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, energía gásica, telefonía, comunicaciones.

2.- Se respetarán las servidumbres obligatorias propias de cada una de las infraestructuras.

3.- Sus condiciones generales de uso serán las específicas de las disposiciones sectoriales aplicables y las condiciones específicas que al respecto se establecen en estas Ordenanzas.



**SECCION VIGESIMOQUINTA. INCOMPATIBILIDAD DE USOS.**

**ARTICULO 11.26.25.80.- INCOMPATIBILIDAD DE USOS.**

Incompatibilidad entre usos es la limitación que estas Ordenanzas establecen para que no puedan darse determinados usos simultáneamente en el mismo edificio.

No se consideran incompatibles aquellas actividades auxiliares que, comprendidas dentro de un uso, pudieran no obstante ser clasificadas, en sí mismas, en otro uso.





## TITULO DECIMOSEGUNDO. ORDENANZAS DE SUELO URBANO.

### CAPITULO 27. DETERMINACIONES GENERALES

#### ARTICULO 12.27.1. DEFINICION.

1.- Las ordenanzas de Suelo Urbano son condiciones particulares que, junto a las generales de títulos anteriores, regulan el marco normativo al que debe sujetarse la edificación. Las Ordenanzas definen tales condiciones en función de la localización de la edificación.

#### ARTICULO 12.27.2. CRITERIOS DE APLICACION

1.- Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2.- 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 que se realicen en los edificios existentes en los que se puedan aplicar por no incurrir en situaciones consideradas como "fuera de ordenación" u otras que hicieran inaplicables tales condiciones.

3.- Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se consideraran 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

#### ARTICULO 12.27.3. LISTADO DE ORDENANZAS.

- Ordenanza nº 1: Edificación Residencial Unifamiliar (UAR, UAB, U2A, U2B, y U2C)
- Ordenanza nº 2: Edificación Residencial Colectiva (U3, U4, U5 y U6)
- Ordenanza nº 3: Edificación con ordenación Actual Consolidada. (PAC)
- Ordenanza nº 4: Edificación con Ordenación según Plan Parcial aprobado. (OPP)
- Ordenanza nº 5: Productivo. (UP)
- Ordenanza nº 6: Productivo Especial Manantial de Fuencaiente. (PEMF)
- Ordenanza nº 7: Espacios Libres. (EL)
- Ordenanza nº 8: Equipamientos. (EG)
- Ordenanza nº 9: Comunicaciones y Transportes.

#### ARTICULO 12.27.4. VIGENCIA DE LAS RASANTES.

En lo que no resulten expresamente modificadas por los planos y mientras no se varíen o precisen a través de Planes parciales, Especiales o Estudios de Detalle, continuarán vigentes las rasantes actualmente existentes.



### CAPITULO 28. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (UAR, UAB, U2A, U2B y U2C).

#### ARTICULO 12.28.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos destinados a edificación residencial unifamiliar sobre parcelas privativas. Se denominan (UAR, UAB, U2A, U2B, y U2C).

#### ARTICULO 12.28.2.- TIPOLOGIA UNIFAMILIAR.

Unifamiliar aislada (AS)	En todas las categorías (UAR, UAB, U2A, U2B y U2C)
Pareados: (P)	En las categorías U2A, U2B y U2C
Adosados: (A)	En las categorías U2A, U2B y U2C.

#### ARTICULO 12.28.3.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el residencial unifamiliar.

#### ARTICULO 12.28.4.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

1. En planta baja de edificio y vinculado al titular de la vivienda:
  - Bajos comerciales
  - Locales de oficina
  - Garajes y servicios de automóvil
2. En edificios exentos:
  - Talleres y garajes de camiones
  - Locales de hostelería
  - Locales de reunión
  - Escolar
  - Cultural
  - Asociativo
  - Religioso
  - Institucional
  - Asistencial
  - Residencial Comunitario
  - Deportivo

Son usos prohibidos el resto.

#### ARTICULO 12.28.5.- GRADOS, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD MAXIMA POR HECTAREA.

GRADO	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD MAX. POR HA.
UAR	0,20 m2/m2.	----- 1 viv / parcela existente
UAB	0,30 m2/m2.	10 viv /Ha
U2A	0,30 m2/m2.	15 viv /Ha
U2B	0,40 m2/m2.	20 viv /Ha
U2C	0,50 m2/m2.	25 viv /Ha

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta, computa y está comprendido en los índices anteriores.  
La planta bajocubierta computa a partir de una altura libre de 1,50 metros.

#### ARTICULO 12.28.6.- PARCELA MINIMA Y FRENTE MINIMO.

1.- Parcela mínima bruta por vivienda:

UAR	La existente, superior a 2.000 m2. De aplicación en Sobremazas y Hermosa.
UAB	1.000 m2. De aplicación en Santiago y Heras.
U2A	650 m2.
U2B	500 m2.
U2C	400 m2.

2.- Frente mínimo de parcela: 10 metros en contacto con viario público.

3.- Las parcelas existentes en el momento de aprobación del Plan General de inferior cuantía serán admisibles siempre que tengan el frente mínimo y fondo máximo de parcela exigido y se pueda materializar en ellas al menos 195 m2 de edificación unifamiliar aislada, con estricto respeto a las reglas de distancias a colindantes y vialidad.

Las parcelas que se encuentren entre medianeras dentro de una hilera de edificaciones tradicionales, con superficie de menor cuantía al mínimo, podrá ser aceptable la construcción de una vivienda.

En las zonas de aplicación de la Ordenanza UAR se mantendrá el parcelario existente. Si existen parcelas menores de 2.000 m2 se permitirá su agrupación para alcanzar la parcela mínima. Se permite la construcción de una segunda vivienda en parcelas cuya superficie supere los 3.000 m2.



#### ARTICULO 12.28.7.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA, ALINEACIONES.

El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta a excepción de los espacios en que se manifiestan las condiciones de colindancia, distancias a vialidad, retranqueos y otras condiciones vinculantes.

Colindancia:	3,00 m., salvo pareadas o adosamiento.
Separación mínima entre edificios en la misma parcela :	6,00 m.
Distancias a vialidad:	ver artículo 11.26.23.76.

En parcelas adosadas a edificaciones existentes las alineaciones serán fijadas por el Ayuntamiento en cada caso, procurando la continuidad de las alineaciones existentes, tanto en las alineaciones a los caminos de acceso, como en los fondos de edificación, en ambos casos, y en general, se tendrá en cuenta como alineación preferente las alineaciones existentes que resulten respetuosas con el entorno.

En caso de sustitución de un edificio existente las alineaciones serán las que tenga en planta baja la edificación que se sustituye, exceptuando la de los cobertizos o superficies anexas al edificio principal.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en la actuación sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de la parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

#### ARTICULO 12.28.8.- OCUPACION DE LA PARCELA Y DIMENSIONES.

1.- Ocupación máxima en planta: 25% parcela bruta, a excepción de la UAR que tiene una ocupación máxima en planta: 20 % parcela bruta.

2.- Longitud mínima de fachada: 6,50 metros.

3.- Longitud máxima para adosamientos: 40 metros, máximo cuatro o cinco viviendas.

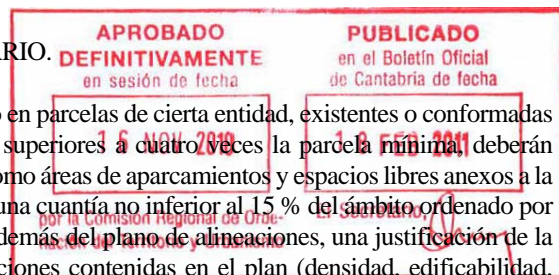
4.- La ocupación bajo rasante será como máximo el 25 % de la parcela bruta, coincidiendo o no con la planta baja, siempre dentro del área de movimiento.

5.- La ocupación máxima de la edificación entre medianeras quedará establecida por las alineaciones frontal y posterior de la hilera. La edificabilidad estará definida por la envolvente que será el resultado de la superficie ocupada definida anteriormente y la altura al alero y cumbrera característica de la hilera preexistente.

En las actuaciones sobre parcelas entre medianeras el proyecto contendrá los alzados de la hilera completa.

#### ARTICULO 12.28.9.- ZONAS DE USO COMUNITARIO.

Para actuaciones de más de cuatro viviendas o en parcelas de cierta entidad, existentes o conformadas por agrupación de parcelas, con superficies iguales o superiores a cuatro veces la parcela mínima, deberán reservarse y urbanizarse espacios de uso comunitario, como áreas de aparcamientos y espacios libres anexas a la red viaria, podrán ser de carácter público o privado, en una cuantía no inferior al 15 % del ámbito ordenado por medio de un Estudio de Detalle, que deberá contener además del plano de alineaciones, una justificación de la edificabilidad ordenada en relación con las determinaciones contenidas en el plan (densidad, edificabilidad, retranqueos..), fijará el régimen de propiedad del suelo una vez construida la edificación y fijará los compromisos de urbanización.



#### ARTICULO 12.28.10.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

1.- Altura máxima de la edificación: 6,50 metros, salvo en Santiago, donde el terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas que requieren autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento se acreditará que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno. Se acompaña plano de afectación de limitación de alturas.

2.- La altura máxima de la edificación en número de plantas es dos (2), incluyendo la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta, en las condiciones generales establecidas, sin superar el 60% de la superficie ocupada por la planta inmediata inferior de la planta bajo cubierta.

#### ARTICULO 12.28.11.- LIMITACIONES DE VIVIENDAS A LA SEGREGACION DE PARCELAS.

Para UAR en la parcela ya edificada se mantiene la vivienda unifamiliar aislada existente, pudiendo ejecutarse obras de restauración, conservación, consolidación y ampliación.

Para el resto de las categorías la aplicación de la parcela mínima por vivienda y densidad máxima por hectárea da el número máximo de viviendas por actuación, no se podrá segregar si alguna de las parcelas resultantes no cumple con la parcela mínima.

En las parcelas de cierta entidad no se podrá segregar por debajo de los 200 m<sup>2</sup> para todas las viviendas resultantes, siempre que se cumpla la limitación de viviendas de la ordenanza correspondiente y se desarrolle mediante un Estudio de Detalle donde se señale las zonas de uso común conforme a los criterios del artículo 12.28.9.

#### ARTICULO 12.28.12.- EDIFICACION ENTRE MEDIANERIAS.

La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales, siempre que existiera una situación preexistente medianera a las que se puede adosar la nueva construcción con las siguientes condiciones:

- Guardar la misma alineación, altura de aleros y cubrera que los colindantes.
- Tratarse de soluciones de proyecto unitario y edificación conjunta.

#### ARTICULO 12.28.13.- CONDICIONES ADICIONALES.

1.- Las plazas de aparcamiento exigibles y permitidas, que deberán albergarse en la parcela o terreno motivo de proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria.

2.- Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse cualquiera que sea su uso o destino.

### CAPITULO 29. ORDENANZA N° 2: EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA (U3, U4, U5 y U6).

#### ARTICULO 12.29.1.- AMBITO

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos, destinada a edificación residencial colectiva y edificación para uso comunitario. Sus leyendas en la información gráfica son respectivamente (U3, U4, U5 y U6)

#### ARTICULO 12.29.2.- TIPOLOGÍA COLECTIVA.

Bloques aislados: (Ba)

Manzana: (M)

#### ARTICULO 12.29.3.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el residencial.



#### ARTICULO 12.29.4.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.

Son usos permitidos los que se señalan a continuación:

- Bajos comerciales
- Locales de oficina
- Locales de hostelería
- Instalaciones hoteleras
- Locales de reunión
- Garajes y servicios de automóvil
- Comunitario escolar
- Comunitario cultural
- Comunitario asociativo
- Comunitario religioso
- Comunitario institucional
- Comunitario asistencial

- Comunitario otros
- Deportivo

Son usos prohibidos el resto.

La planta bajo cubierta computa a partir de una altura libre de 1,50 metros.

**ARTICULO 12.29.5.- GRADOS Y EDIFICABILIDAD.**

GRADO	EDIFICABILIDAD
U3	0,50 m2/m2.
U4	0,70 m2/m2.
U5	0,85 m2/m2.
U6	1,00 m2/m2.

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta computa y está incluido en los anteriores índices.

**ARTICULO 12.29.6.- PARCELA MINIMA.**

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, para todas las parcelas resultantes, se entiende por parcela mínima bruta la que tiene una superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados y un frente mínimo de parcela de diez (10) metros en contacto con viario público.

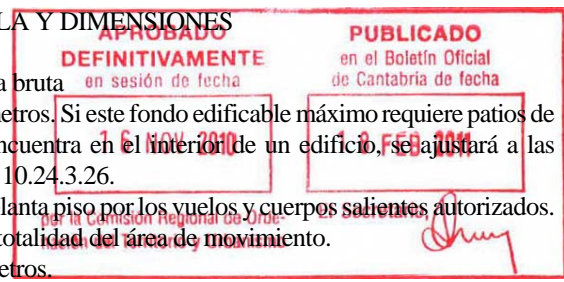
**ARTICULO 12.29.7.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA, ALINEACIONES.**

El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta a excepción de los espacios en que se manifiestan las condiciones de colindancia, distancias a vialidad, retranqueos y otras condiciones vinculantes.

<b>SUELO URBANO TIPO:</b>	<b>U3</b>	<b>U4</b>	<b>U5</b>	<b>U6</b>
Colindancia:	5,00 m.	6,00 m.	7,5 m	9,00 m.
Separación mínima entre edificios en la misma parcela :	10,00 m.	12,00 m.	15,00 m.	18,00 m.
Distancias a vialidad:	ver artículo 11.26.23.76.			

**ARTICULO 12.29.8.- OCUPACION DE LA PARCELA Y DIMENSIONES**

- 1.- Ocupación máxima en planta, 25% parcela bruta
- 2.- Fondo edificable máximo, veintidós (22) metros. Si este fondo edificable máximo requiere patios de parcela, entendiéndose por patio de parcela el que se encuentra en el interior de un edificio, se ajustará a las disposiciones referentes a patios de parcela del artículo 10.24.3.26.
- 3.- El fondo edificable podrá ser superado en planta piso por los vuelos y cuerpos salientes autorizados.
- 4.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad del área de movimiento.
- 5.- La longitud mínima de fachada será 7,5 metros.



**ARTICULO 12.29.9.- ZONAS DE USO COMUNITARIO.**

Podrán establecerse parcela o parcelas de uso común como espacio libre, áreas de aparcamiento anexas a la red viaria, en ambos casos podrán ser de carácter público o privado, en parte o la totalidad del suelo no construido.

**ARTICULO 12.29.10.- ALTURA DE LA EDIFICACION.**

- 1.- Altura máxima:
  - U3 9,50 metros, salvo en San Salvador que será 9,00 m. (serv. aeronáuticas.)
  - U4 12,50 metros
  - U5 15,50 metros
  - U6 18,50 metros



2.- La altura máxima de la edificación en número de plantas es tres (3) para U3, cuatro (4) para U4, cinco (5) para U5 y seis (6) para U6, incluyendo siempre la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta, en las condiciones generales establecidas, sin superar el 60% de la superficie ocupada por la planta baja de la edificación inmediata inferior de la planta bajo cubierta.

3.- La altura máxima de pisos será la siguiente:

En planta baja: 3,50 metros.  
En plantas piso: 3,00 metros.

4.- La altura mínima de pisos será la siguiente:

En planta baja no residencial: 3,00 metros.  
En planta baja residencial: 2,50 metros.  
En plantas piso: 2,50 metros.

#### ARTICULO 12.29.11.- LIMITACIONES DE VIVIENDAS.

El tamaño medio de superficie construida por vivienda no será inferior a 90 m<sup>2</sup>. construidos, en los que computan las partes comunes sobre rasante, como huecos de escalera, portales, ascensores, etc.

#### ARTICULO 12.29.12.- EDIFICACION ENTRE MEDIANERIAS.

La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales, siempre que existiera una situación preexistente medianera o de no haberla, mediante Estudio de Detalle se realice un proyecto de toda la edificación incluida en un bloque continuo, guardando las mismas alineaciones que los colindantes, salvo que el Plan General de Ordenación Urbana contuviera la ordenación detallada.

#### ARTICULO 12.29.13.- CONDICIONES ADICIONALES.

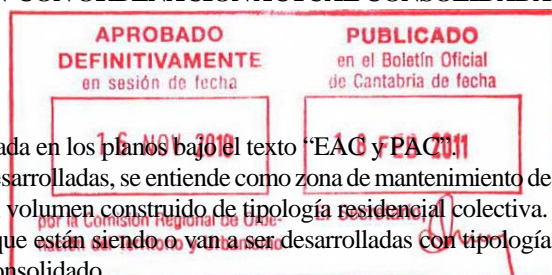
1.- Las plazas de aparcamiento exigibles y permitidas, que deberán albergarse en la parcela o terreno motivo de proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria en áreas libres de parcelas privadas. También pueden disponerse bajo rasante y permitir, en este caso, el ajardinamiento del 100% de la superficie, excepción hecha de rampas, accesos y elementos de ventilación.

2.- Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse cualquiera que sea su uso o destino.

### CAPITULO 30. ORDENANZA Nº 3: EDIFICACION CON ORDENACION ACTUAL CONSOLIDADA (EAC y PAC).

#### ARTICULO 12.30.1.- AMBITO.

- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos bajo el texto "EAC y PAC".
- 2.- La Ordenanza EAC corresponde a zonas desarrolladas, se entiende como zona de mantenimiento de los terrenos destinados por el plan a la conservación del volumen construido de tipología residencial colectiva.
- 3.- La Ordenanza PAC corresponde a zonas que están siendo o van a ser desarrolladas con tipología colectiva mediante actuación aislada en suelo urbano consolidado.



#### ARTICULO 12.30.2.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el residencial.

#### ARTICULO 12.30.3.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.

Son usos permitidos:

- Bajos comerciales
- Locales de oficina
- Locales de hostelería
- Instalaciones Hoteleras
- Locales de reunión
- Talleres
- Garajes y servicios de automóvil

- Comunitario escolar
- Comunitario cultural
- Comunitario asociativo
- Comunitario religioso
- Comunitario institucional
- Comunitario asistencial
- Comunitario otros
- Deportivo

Son usos prohibidos el resto.

#### ARTICULO 12.30.4- OBRAS ADMISIBLES.

1.- Se admiten las obras de:

- Restauración.
- Conservación
- Consolidación
- Rehabilitación.

2.- 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:

- 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.
- La obra de nueva planta cuando se trate de construcciones enteramente subterráneas, destinadas a aparcamientos para residentes, usos infraestructurales o instalaciones al servicio de la edificación, cumpliendo las condiciones particulares del uso.
- La obra de nueva planta que complete o remate el ámbito de referencia en la zonificación.

#### ARTICULO 12.30.5.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

Se admite el aprovechamiento lucrativo del bajo cubierta.

Construcción de la planta bajo cubierta en las condiciones generales establecidas:

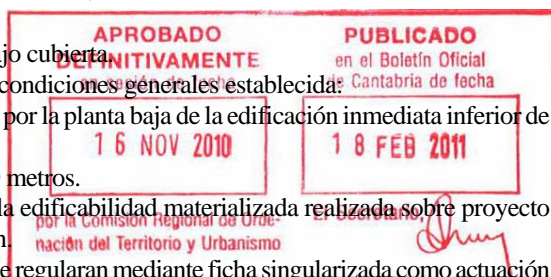
- Sin superar el 60 % de la superficie ocupada por la planta baja de la edificación inmediata inferior de la planta bajo cubierta.
- Computa a partir de una altura libre de 1,50 metros.

En las zonas EAC se reconoce expresamente la edificabilidad materializada realizada sobre proyecto arquitectónico siempre que no estén fuera de ordenación.

En las zonas "PAC", las obras de nueva planta se regularan mediante ficha singularizada como actuación aislada en suelo urbano consolidado que especifiquen los siguientes extremos:

- Objetivos principales que aporte una solución a problemas concretos de espacios libres, viarios, dotaciones públicas u ordenación formal que hace necesario procedes a una actuación conjunta y unitaria.
- Localización y superficie total.
- Datos de la Ordenación: alineaciones, áreas de movimiento de la edificación, número de plantas y alturas máximas.
- En determinadas zonas fijar la edificabilidad y techo edificable.
- Cesiones espacios libres públicos o viarios, condiciones de conexión a la red de comunicaciones e infraestructuras si fuese preciso.
- Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle.
- Instrumento de gestión.

En ámbitos actualmente en ejecución, con licencia municipal, la ficha de cada ámbito afectado asumirá las condiciones específicas de ordenación y gestión de la misma.



## **CAPITULO 31. ORDENANZA N° 4: EDIFICACION CON ORDENACION SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO (OPP).**

### **ARTICULO 12.31.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.**

- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos, como “OPP”.
- 2.- Incluye los terrenos y edificaciones comprendidos en el ámbito de los Sectores desarrollados por las Normas de 1.983, sus ampliaciones y modificaciones aprobadas, que han alcanzado, al menos, la aprobación provisional. El ámbito tiene, además normativa complementaria, para las zonas marginales que no han sido desarrolladas o para determinados extremos que resulta necesario ajustar.

### **ARTICULO 12.31.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS.**

- 1.- Las condiciones serán las señaladas en los correspondientes Planes Parciales aprobados.
- 2.- Las dudas que pudieran surgir en la interpretación de la Normativa aplicable, especialmente en lo relativo a sus contactos con el viario exterior se resolverán atendiendo a los siguientes criterios, por el orden indicado:
  - Prevalecerán las determinaciones contenidas en el presente PGOU, tanto en planos como en cualquier otro documento vinculante del mismo.
  - Se tendrán en cuenta las determinaciones expresamente contenidas en el Plan Parcial correspondiente.
- 3.- Las dudas no resueltas por aplicación de los criterios anteriores se dilucidarán a tenor de lo señalado con carácter general en las Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano.  
Las ordenanzas generales de las NNSS vigentes quedan derogadas, solo se recoge las ordenanzas del Plan Parcial aprobado, así como sus determinaciones gráficas.

### **ARTICULO 12.31.3.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA.**

En el plan parcial de carácter productivo “Polígono Industrial de Heras”, actualmente suelo urbano productivo con ordenanza “OPP”, que remite a las propias del Plan Parcial, se incorpora la posibilidad de que, conservando la superficie construida máxima actual, se disponga en la fachada frontal una dos o tres plantas con las mismas determinaciones que en la actualidad sobre altura máxima. Igualmente, se admite para dicho Polígono los usos hosteleros y hoteleros.

En los planos se ha trasladado el deslinde provisional de Costas. Tanto la zonificación y la vialidad como las características genéricas sobre los usos, distancias, alturas, aprovechamiento, etc., aplicables en la fachada marítima del Polígono lo serán a reserva de lo dispuesto en la disposición transitoria 3ª de la Ley de Costas.

## **CAPITULO 32. ORDENANZA N° 5: PRODUCTIVO (UP).**

### **ARTICULO 12.32.1.- AMBITO**

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos bajo las siglas “UP”.

### **ARTICULO 12.32.2.- TIPOLOGIA.**

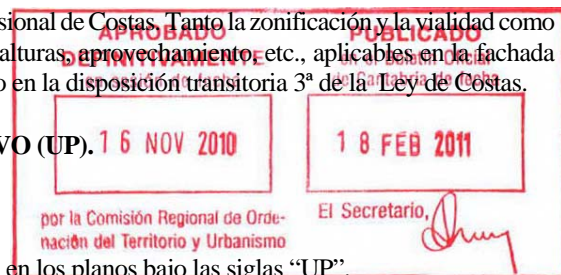
Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle o en edificio aislado.

### **ARTICULO 12.32.3.- USO CARACTERISTICO.**

El productivo.

### **ARTICULO 12.32.4.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.**

- Comercial
- Almacenes exposición-venta
- Oficinas
- Hostelería y hotelería.



- Campamentos de turismo
- Espectáculos
- Locales y edificios de reunión
- Talleres
- Almacenaje
- Garajes y servicio del automóvil
- Gasolineras

El uso global "dotacional" es compatible.  
Son usos prohibidos, el resto.

#### ARTICULO 12.32.5.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

1.- A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, para todos los fines resultantes, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de parcela de diez (10) metros.

#### ARTICULO 12.32.6.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

El área de movimiento está constituida por la parcela neta excluyendo las zonas afectadas por las condiciones de distancias, colindancias, retranqueos, etc.

#### ARTICULO 12.32.7.- OCUPACION DE LA PARCELA.

La ocupación máxima de la parcela bruta será el 50%, debiendo dejarse el resto de suelo exento de edificación urbanizado convenientemente para uso de vialidad y aparcamiento.

#### ARTICULO 12.32.8.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

1.- La altura máxima no superará los 9,00 metros al alero, excepto justificación concreta de necesidades, que deberá ser autorizada, en cuyo caso, podrá alcanzarse los 12 metros. Esta excepción no tendrá efecto en San Salvador por servidumbres aeronáuticas.

2.- La altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante será 2 plantas, excepto justificación concreta de necesidades, según el número anterior, que deberá ser autorizada, en cuyo caso, podrá alcanzarse las 3 plantas. Para el uso hotelero, se permitirán tres plantas y aprovechamiento bajo cubierta (60%).

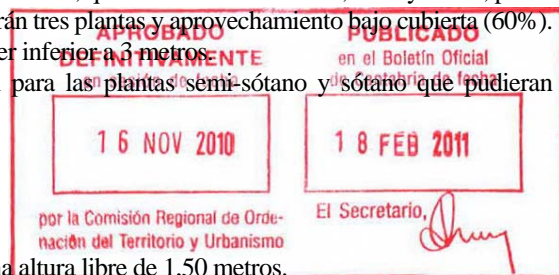
3.- La altura mínima de las plantas no podrá ser inferior a 3 metros.

4.- Será de aplicación la regulación general para las plantas, semi-sótano y sótano que pudieran establecerse.

#### ARTICULO 12.32.9.- EDIFICABILIDAD.

Será 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La planta bajo cubierta computa a partir de una altura libre de 1,50 metros.



#### ARTICULO 12.32.10- LIMITACIONES A LA SEGREGACION DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA.

A los efectos de división horizontal la máxima superficie segregable, para todas las resultantes, es 150 m<sup>2</sup>, en cualquier caso y posición.

#### ARTICULO 12.32.11.- CONDICIONES ADICIONALES.

1.- Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse cualquiera que sea su uso

2.- Los usos productivos ya existentes deberán adaptarse a estas condiciones cuando lleven a cabo obras de reforma o cambio de actividad, siempre que materialmente sea factible con las características físicas de la parcela en que están situadas.

### **CAPITULO 33. ORDENANZA Nº 6: PRODUCTIVO ESPECIAL MANANTIAL DE FUENCALIENTE (PEMF).**

#### ARTICULO 12.33.1.- AMBITO

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos con las letras "PEMF".

#### ARTICULO 12.33.2.- TIPOLOGIA.

Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle o en edificio aislado.

#### ARTICULO 12.33.3.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el productivo en parcela independiente.

#### ARTICULO 12.33.4.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.

Los usos permitidos son los correspondientes al suelo con uso productivo. Los usos prohibidos son los restantes.

#### ARTICULO 12.33.5.- CONDICIONES GENERALES.

A todos los efectos, regirán las condiciones establecidas en la modificación puntual aprobada por la CRU el 4-11-2002 (BOC 25-11-2002). Para lo no regulado en la citada modificación puntual las normas de aplicación serán las concordantes del presente PGOU.

### **CAPITULO 34. ORDENANZA Nº 7: ESPACIOS LIBRES (EL).**

#### ARTICULO 12.34.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos mediante relleno o trama verde y un código formado por un texto y una numeración.

2.- Incluye los terrenos y edificaciones destinados al ocio, juegos y actividades de esparcimiento al aire libre así como al ajardinamiento arbolado y ornato de espacios carentes de edificación.

3.- Los espacios libres señalados por el Plan son o serán de titularidad pública, salvo aquellos en los que expresamente se indica el carácter privado.

#### ARTÍCULO 12.34.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE LA ORDENACION.

La definición y las condiciones de uso serán las señaladas en la sección 19 y 20 de las presentes Ordenanzas.

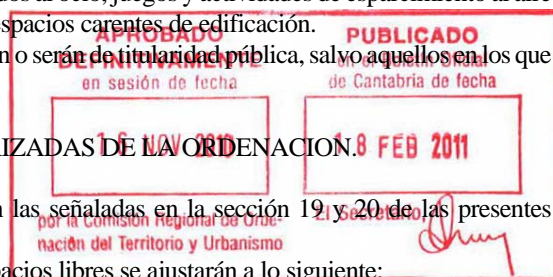
Los proyectos de primera implantación de espacios libres se ajustarán a lo siguiente:

- Señalarán los espacios susceptibles de ser destinados a soporte de pistas deportivas al aire libre, zona de juegos y ocio, zona de estancia e itinerarios peatonales.
- Serán unitarios en todo su ámbito.
- Deberán concretar los movimientos de tierras y los desniveles definitivos del terreno.
- Los proyectos desarrollarán el diseño del ámbito completo pudiéndose dividir y programar la ejecución en fases más pequeñas que en todo caso deberán estar terminadas con la licencia de primera ocupación de las viviendas vinculadas a la ejecución del espacio libre.
- Los proyectos de urbanización de los espacios libres contendrán los estudios precisos para garantizar la conservación y mejora de los valores naturales de los mismos.

La edificabilidad máxima admitida será 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### ARTICULO 12.34.3.- CLASES.

Además de la denominación genérica EL, podrán ser:





EL/PE: Parque equipado  
EL/J: Jardines y plazas  
EL/N: Espacio libre natural  
EL/PR: Zona verde privada

## CAPITULO 35. ORDENANZA N° 8: EQUIPAMIENTOS (EC).

### ARTICULO 12.35.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos. Su abreviatura es “EC” seguida de otra de carácter específico que expresa su uso característico.

2.- Incluye los terrenos, instalaciones y edificaciones que, con carácter exclusivo, se destinan a los usos de equipamientos y servicios públicos.

### ARTICULO 12.35.2.- USOS CARACTERISTICOS.

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 especificación:

- D: Deportivo
- E: Educativo.
- A: Asistencial.
- CS: Cívico-social
- R: Religioso.
- S: Sanitario.
- I: Infraestructuras.
- V: Varios.

### ARTICULO 12.35.3.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.

1.- En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación.

Serán usos prohibidos los demás.

### ARTICULO 12.35.4.- POSICION DE LA EDIFICACION.

La posición de la edificación en la parcela tendrá las mismas limitaciones que las correspondientes a los usos residenciales de igual altura en cuanto a colindancias y distancias a la vialidad. No se fija limitación a la ocupación en planta, pero deberá guardarse la distancia mínima entre edificios y las demás determinaciones que se prescriben.



### ARTICULO 12.35.5.- COEFICIENTE DE LA EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico a cada parcela neta:

- D = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- E = 0,50 “
- A = 0,60 “
- CS = 0,90 “
- R = 0,80 “
- S = 0,50 “
- I = 0,30 “
- V = 0,50 “

En caso de coexistencia de varios equipamientos en una misma parcela, la edificabilidad atribuible a la totalidad de la parcela será la del equipamiento que ocupe la mayor parte de la parcela.

#### ARTICULO 12.35.6. ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura máxima de la edificación se establece en 9 metros, con un máximo de tres plantas, excepto justificación expresa de necesidades, que deberá autorizar la Comisión Regional de Urbanismo, en cuyo caso, la altura máxima podrá ampliarse un 20 %, sin aumento en el número de plantas.

#### ARTICULO 12.35.7.- EQUIPAMIENTOS ESPECIFICOS DEL PGOU

La determinación expresa de Equipamiento Específico, efectuada por el Plan General, de una zona de equipamiento comunitario público, implicará la aplicación de las condiciones específicas del equipamiento de que se trate, independientemente de su calificación zonal principal o subsidiaria.

Si el equipamiento es privado su edificabilidad lucrativa debe concordar con la especificada en la Ordenanza zonal que le corresponda o con las condiciones específicas de la ficha.

Para las edificaciones de carácter rotacional e interés público, de nueva construcción, que se localicen exentas en la parcela, se admitirán los parámetros necesarios para garantizar su adecuada funcionalidad, siendo únicamente exigibles las condiciones de integración y los retranqueos definidos en las Normas Urbanísticas Regionales.

### CAPITULO 36. ORDENANZA Nº 9: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

#### ARTICULO 12.36.1. AMBITO.

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos, generalmente con leyendas propias o con grafismo esquemático de calzadas y arcenes/aceras.

2.- Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de transportes y comunicaciones, como Autovía A-8, carretera N-634, N-635, carreteras de la red Autonómica de Cantabria, vialidad Principal general, interior, corredor e instalaciones FEVE, Areas de Aparcamiento, etc.

#### ARTICULO 12.36.2. CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

1.- A efectos de condiciones pormenorizadas de ordenación y diseño, las Ordenanzas señalan las siguientes situaciones:

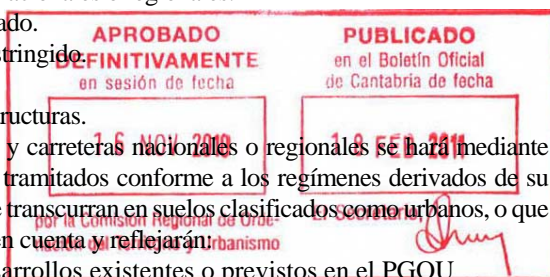
- Autovías y carreteras nacionales o regionales.
- Viario en general, rodado.
- Viario compartido, restringido.
- Aparcamientos.
- FEVE, y otras infraestructuras.

2.- La ordenación pormenorizada de autovías y carreteras nacionales o regionales se hará mediante planes especiales o proyectos específicos redactados y tramitados conforme a los regímenes derivados de su titularidad y de la legislación sectorial. En los tramos que transcurran en suelos clasificados como urbanos, o que pueden llegar a serlo en desarrollo del plan, se tendrán en cuenta y reflejarán:

- Las situaciones y desarrollos existentes o previstos en el PGOU
- Las necesidades de movimiento peatonal, incluidos cruces exentos de riesgos.
- El arbolado, cierres y tratamiento de aceras y espacios no ocupados por calzadas, etc.
- La eliminación, mediante pantallas acústicas o elementos naturales, de situaciones de contaminación acústica del vecindario.

3.- La ordenación del viario público rodado tendrá en cuenta los criterios señalados a continuación:

- Los de trazado, grafiados en el plan para todo el ámbito municipal, con algunas intervenciones fuera de él, en enclaves que el plan considera especialmente significativos que, en este último caso, deberán interpretarse con carácter indicativo.
- Las secciones tipo previstas por el plan que, respetando los mínimos previstos en función del tipo de vialidad, obedece en su exacta definición a las alturas o al uso permitidos en sus respectivas márgenes.
- Lo que, con sujeción de lo anterior, se señale por los instrumentos de planeamiento que se redacten para desarrollo del PGOU. Deberán señalar:



- Calzadas y bandas de aparcamiento, en su caso.
- Aceras.
- Arbolado.
- Ambitos de aparcamientos en superficie.

4.- La ordenación del viario público restringido tendrá en cuenta la secuencia de criterios expresados en el punto precedente incrementada con los siguientes:

- La elección de pavimentos dará preferencia a los más adecuados al tráfico peatonal y ornato.
- Para el deslinde de espacios de tráfico rodado y peatonal, si se hiciese, no se utilizarán diferencias de nivel, aceras, bordillos o dispositivos análogos.
- Se dotará de arbolado allí donde la sección fuese suficiente y las condiciones ambientales o de intensidad de uso lo permitiesen. Caso contrario se podrán instalar dispositivos artificiales (jardineras, toldos, pérgolas, marquesinas...) para protección ambiental de los viandantes.
- El trazado, posición del arbolado, mobiliario urbano y demás elementos, se llevará a cabo de modo que tienda a dificultar la circulación rodada a velocidad superior a 10 kilómetros hora.

5.- La ordenación pormenorizada de los ámbitos de aparcamiento en superficie se realizará conforme a lo expresado en los puntos 2 y 3 precedentes en lo que sean de aplicación.

6.- En todo lo señalado en este artículo se estará a las condiciones generales de uso expresadas en el capítulo correspondiente.

7.- Las infraestructuras ferroviarias están diferenciadas en dos tipos de ámbitos:

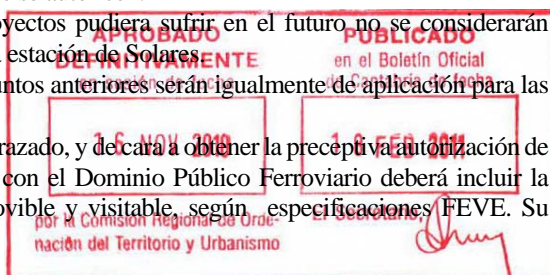
- Sistema general correspondiente al ámbito de estaciones y apeaderos cuya ordenación pormenorizada de edificación y usos se concretará mediante actuaciones específicas, siendo su edificabilidad genérica idéntica al uso equipamiento Infraestructuras (0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), al que se asimila con carácter subsidiario.
- Sistemas generales de cauce ferroviario expresamente señalados como tales, cuya ordenación pormenorizada se realizará mediante proyectos específicos.

a).- Las determinaciones urbanísticas en la estación de Solares plasmadas en la documentación gráfica tienen el carácter de indicativas. Los proyectos que puedan finalmente preverse no se ejecutarán sin la previa autorización de FEVE, en particular toda aquella actuación que pueda afectar a la zona de accesos, aparcamientos y zonas susceptibles de aprovechamiento urbanístico que se autoricen.

b).- Las variaciones que los mencionados proyectos pudieran sufrir en el futuro no se considerarán modificaciones de planeamiento dentro del ámbito de la estación de Solares.

c).- Las consideraciones enumeradas en los puntos anteriores serán igualmente de aplicación para las estaciones de San Salvador, Heras y Ceceñas.

d).- Con carácter general, a lo largo de todo el trazado, y de cara a obtener la preceptiva autorización de FEVE, cualquier actuación urbanística en colindancia con el Dominio Público Ferroviario deberá incluir la construcción del correspondiente cierre que será removible y visitable, según especificaciones FEVE. Su conservación, será por cuenta de los actuantes.



## CAPITULO 37. ORDENANZA Nº 10: SU1-A. URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO A.

### ARTICULO 12.37.1.- AMBITO

- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto "PAC".
- 2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

### ARTICULO 12.37.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

"1.- Ambito de aplicación. Esta ordenanza será de aplicación en el suelo Urbano. También se aplicará en los núcleos rurales localizados en el suelo no urbanizable y señalados expresamente en los planos.

2.- Usos. El uso dominante será de viviendas (vivienda unifamiliar aislada o adosada), considerándose usos tolerables o compatibles los destinados a alojamientos públicos, (residencias, albergues, pensiones, hoteles,

etc...), talleres artesanales, de reparación, de confección, de servicios del automóvil, locales comerciales, oficinas públicas o privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc...), establos y almacenes en relación con la ganadería y la agricultura. Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961. Se admiten las industrias de la categoría 1ª en situaciones A, B y C.

3.- Parcelas, ocupación y edificabilidad. En esta ordenanza se considerarán dos tipos de parcela:

3.A) Parcelas entre medianerías o adosadas a una medianería.

3.B) Parcelas libres en los que no existe en sus límites edificación alguna adosada.

A). 1.- En el caso de parcelas entre medianerías, en la zona comprendida entre dichas medianerías y hasta un fondo de 12 metros la ocupación serán del 100%.

2.- En el caso de parcelas adosadas a una medianería, en la zona adosada a dicha medianería, con un fondo de 12 metros y una longitud máxima de fachada de 22 metros la ocupación será de 100%.

En ambos casos, en el resto de la superficie de la parcela será de aplicación lo determinado para las parcelas libres de tipo B. También se tendrán en cuenta lo expresado en los apartados restantes de esta ordenanza.

B) Parcelas libres. En las parcelas libres donde se pretendan realizar edificaciones de nueva planta la edificabilidad será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad se aplicará al total de la parcela. Y la ocupación máxima 40%.

4.- Alineaciones.

a) La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será el que expresa en los perfiles transversales adjuntos para las diversas situaciones según el tipo de vías. En el caso de parcelas divididas en el apartado 3A de esta ordenanza, la alineación obligada será la línea definida por las fachadas de los edificios colindantes.

b) Los que se establezcan en los Estudios de Detalle que se redacten.

5.- Separación de los colindantes. La separación a los colindantes será de 3 metros en el caso de que se abran huecos, pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso de no abrirlos. Si existiera medianería del colindante en el límite de la parcela, la separación será de 6 metros o bien se puede adosar a la referida medianería.

6.- Separación entre edificaciones. La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.

7.- Dimensión de las edificaciones. La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 40 metros.

8.- Frente mínimo de parcela. El ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

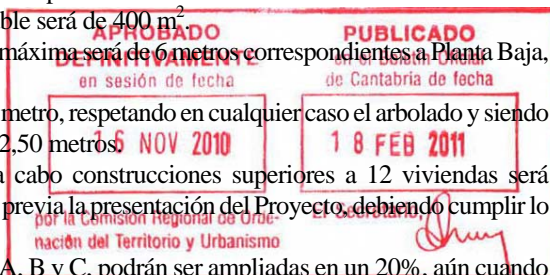
9.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 400 m<sup>2</sup>.

10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 6 metros correspondientes a Planta Baja, Planta primera y ático.

11.- Vuelos. Los vuelos tendrán un saliente máximo de 2 metro, respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de 2,50 metros.

12.- Estudios de Detalle. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 12 viviendas será obligatorio realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa la presentación del Proyecto, debiendo cumplir lo señalado en estas Normas Urbanísticas.

13.- Las industrias existentes en categoría 1ª y situación A, B y C, podrán ser ampliadas en un 20%, aún cuando tengan agorada su edificabilidad.”



## CAPITULO 38. ORDENANZA Nº 10: SU1-B. URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO B.

### ARTICULO 12.38.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto “PAC”.

2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

### ARTICULO 12.38.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

“1.- Ámbito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano, delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

2.- Usos. Los señalados para SU1 – A salvo la siguiente consideración. Se prohíbe expresamente los establos, cuadras, etc... en relación con la ganadería, así como la instalación de cualquier tipo de industria, que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961.

- Se admiten los almacenes relacionados con la agricultura.
- Se admite la actividad industrial de 1ª categoría en situación A, B, C.

### 3.- OTRAS ESPECIFICACIONES.

A efectos de esta Ordenanza se ajustará la edificación a los puntos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 10, 11, 12 y 13 de la Ordenanza SU1 – A.”

## CAPITULO 39. ORDENANZA Nº 10: SU1-C. URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO C.

### ARTICULO 12.39.1.- AMBITO

- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto “PAC”.
- 2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

### ARTICULO 12.39.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

“1.- Ambito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

2.- Usos. El uso dominante será de viviendas (vivienda unifamiliar aislada, adosada o colectiva), considerándose usos tolerables o compatibles los destinados a alojamientos públicos (residencias, albergues, pensiones, hoteles, etc...), locales comerciales, aparcamientos, oficinas públicas o privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc...). Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961.

3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 40% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.

4.- Alineaciones. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o las que señales, en el Estudio de Detalle correspondiente.

### 5.- OTRAS ESPECIFICACIONES.

A efectos de esta Ordenanza se ajustará la edificación a los puntos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 de la Ordenanza SU1 – A.

Usos:

- Residencial: - Vivienda Unifamiliar
- Alojamiento público.
- Comercial.
- Oficinas: - Públicas.
- Privadas.
- Servicios Públicos.
- Equipamientos.”



## CAPITULO 40. ORDENANZA Nº 11: SU2. URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD.

### ARTICULO 12.40.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto “EAC y PAC”.

2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

### ARTICULO 12.40.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:



“1.- Ambito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

2.- Usos. El uso dominante será de viviendas considerándose unos tolerables o compatibles los destinados a alojamientos públicos: residencias, albergues, hoteles, etc...), locales comerciales, apartamentos, oficinas públicas o privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc...). Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961. Se admite la actividad industrial de 1ª categoría en situación A, B, C.

3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 30% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.

4.- Alineaciones. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o las que señalen en el Estudio de Detalle correspondiente.

5.- La edificación cumplirá así mismo las especificaciones normativas señaladas en los puntos 5, 6, 8, 9 de la Ordenanzas SU1 – A.

10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 9 metros correspondientes a Planta Baja, Planta primera, Planta segunda y Atico.

11.- Vuelos. Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de 2,5 metros.

12.- Estudios de Detalle. Se deberá realizar Estudio de Detalle previa a la presentación de los proyectos de edificación, cuando se señale en los planos correspondientes de estas Normas Subsidiarias, o bien en los casos que lo determine el Ayuntamiento.”

#### **CAPITULO 41. ORDENANZA Nº 12: SU3. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA.**

##### **ARTICULO 12.41.1.- AMBITO**

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto “PAC”.

2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

##### **ARTICULO 12.41.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.**

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

“1.- Ambito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

2.- Usos. Los señalados en la Ordenanza SU2.

3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 40% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.

4.- Alineaciones. Las señaladas en los Planos o definidas por los correspondientes Estudios de Detalle.

5.- Separación a colindantes. Será como mínimo la mitad de la altura máxima definida en esta Ordenanza.

6.- Separación entre edificaciones. Será como mínimo la altura máxima definida en esta Ordenanza.

7.- Dimensión de las edificaciones. No se plantea especificación a este respecto.

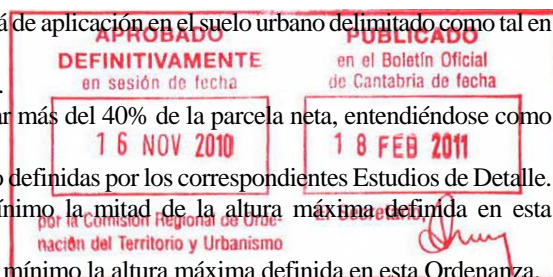
8.- Frente mínimo de parcela. El ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

9.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 300 m<sup>2</sup>.

10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 12 metros correspondientes a Planta Baja, Planta primera, Planta segunda, Planta tercera y Atico. Las luces del referido ático estarán incluidas en el plano de la cubierta no pudiéndose manifestar ningún elemento arquitectónico por encima de dicho plano salvo las relativas a las ventilaciones e instalaciones del edificio.

11.- Vuelos. Los señalados en SU2.

12.- Estudios de Detalle. Se deberán realizar Estudios de Detalle previamente a la presentación de los Proyectos de Edificación cuando se señale en los Planos correspondientes de estas Normas Subsidiarias o bien en los casos que determine el Ayuntamiento.”



## CAPITULO 42. ORDENANZA Nº 12: SU4-A. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ALTA.

### ARTICULO 12.42.1.- AMBITO

- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto “PAC”.
- 2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

### ARTICULO 12.42.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

“1.- Ambito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

2.- Usos. Los mismos que en SU2 salvo la industria de 1ª categoría en situación C.

3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 40% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones obligatorias.

4.- Alineaciones. Las señaladas en los Planos o por los correspondientes Estudios de Detalle.

5.- Separación a colindantes. Será como mínimo la mitad de la altura máxima definida en esta Ordenanza.

6.- Separación entre edificaciones. La distancia entre edificaciones en una misma parcela medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a la altura máxima definida en esta Ordenanza.

7.- Dimensión de las edificaciones. No se plantea especificaciones a este respecto.

8.- Frente mínimo de parcela. El frente mínimo de parcela será de 6 metros.

9.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 300 m<sup>2</sup>.

10.- Altura máxima de edificación. La altura máxima será de 15 metros correspondientes a Planta Baja, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y Atico. Las luces del referido ático estarán incluidas en el plano de la cubierta, no pudiéndose manifestar ningún elementos arquitectónico por encima de dicho plano salvo las relativas a las ventilaciones e instalaciones del edificio.

11.- Vuelos. Los señalados en SU2.

12.- Estudio de Detalle. Igual que lo señalado para SU3.

13.- Patios. En los patios interiores del edificio en todos los casos se podrá inscribir un círculo de 4 metros de diámetro. El fondo de los retranqueos de la fachada en ningún caso será superior al ancho.”

## CAPITULO 43. ORDENANZA Nº 12: SU4-B. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ALTA-INTENSIVA.

### ARTICULO 12.43.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto “EAC y PAC”.

2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.



### ARTICULO 12.43.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

“1.- Ámbito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

2.- Usos. El uso dominante será de viviendas cuya ordenación será intensiva, entendiéndose como ordenación intensiva el hecho de que una vez respetada la alineación señalada exterior o de calle, la edificación se deberá adosar a los colindantes en un fondo máximo de 15 metros, considerándose usos tolerables o compatibles los señalados en SU2 salvo la industria de 1ª categoría en situación C.

3.- Ocupación. La señalada en los planos.

4.- Alineaciones. Las señaladas en los Planos.

5.- Separación a colindantes. Será como mínimo la mitad de la altura máxima definida en esta Ordenanza.

6.- Separación entre edificaciones. Será como mínimo la altura máxima definida en esta Ordenanza.

- 7.- Dimensión de la edificación. No existe especificación a este respecto.
- 8.- Frente mínimo de parcela. El frente mínimo de parcela será de 6 metros.
- 9.- Parcela mínima. No hay especificación a este respecto.
- 10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 15 metros correspondientes a Planta Baja, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y Ático que no será habitable (según lo especificado para SU4 - A.
- 11.- Vuelos. Los señalados en SU2.
- 12.- Estudio de Detalle. Igual que lo señalado para SU3.
- 13.- Patios. En los patios interiores del edificio en todos los casos se podrá inscribir un círculo de 4 metros de diámetro. El fondo de los retranqueos de la fachada en ningún caso será superior al ancho.”

#### **CAPITULO 44. ORDENANZA Nº 12: SU5-A.**

##### **ARTICULO 12.44.1.- AMBITO**

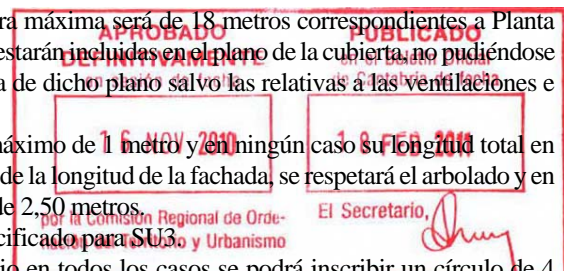
- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto “PAC”.
- 2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

##### **ARTICULO 12.44.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.**

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

“1.- Ámbito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

- 2.- Usos. Son los señalados para SU4 - A.
- 3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 35% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar los viales.
- 4.- Alineaciones. Las señaladas en los Planos o definidos por los Estudios de Detalle.
- 5.- Separación a colindantes. Será como mínimo la mitad de la altura máxima definida en esta Ordenanza.
- 6.- Separación entre edificaciones. Será como mínimo la altura máxima definida en esta Ordenanza.
- 7.- Dimensión de la edificación. No existe especificación a este respecto.
- 8.- Frente parcela. El frente mínimo de parcela edificable será de 6 metros.
- 9.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 300 m2.
- 10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 18 metros correspondientes a Planta Baja, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y Atico Las luces del referido ático estarán incluidas en el plano de la cubierta, no pudiéndose manifestar ningún elementos arquitectónico por encima de dicho plano salvo las relativas a las ventilaciones e instalaciones del edificio.
- 11.- Vuelos. Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro y en ningún caso su longitud total en cada planta de suelo abierto o cerrado, superará la mitad de la longitud de la fachada, se respetará el arbolado y en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante será de 2.50 metros.
- 12.- Estudio de Detalle. Se atenderá a lo especificado para SU3.
- 13.- Patios. En los patios interiores del edificio en todos los casos se podrá inscribir un círculo de 4 metros de diámetro. El fondo de los retranqueos de la fachada en ningún caso será superior al ancho.”



#### **CAPITULO 45. ORDENANZA Nº 12: SU5-B.**

##### **ARTICULO 12.45.1.- AMBITO**

- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto “EAC y PAC”.
- 2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

##### **ARTICULO 12.45.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.**

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

“1.- **Ámbito de aplicación.** Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

2.- **Usos.** El uso dominante será de viviendas, cuya ordenación será intensiva.

3.- **Ocupación.** Se entiende como ordenación intensiva al hecho de que una vez respetada la alineación exterior o de calle señalada se deberá adosar con un máximo de 15 metros de fondo.

4.- se atenderá así mismo a las especificaciones de los apartados 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 de la Ordenanza SU5 – A.”



**TITULO DECIMOTERCERO.  
PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURA.**

**CAPITULO 46. PLANES ESPACIALES DE INFRAESTRUCTURA**

**ARTICULO 13.46.1. DEFINICION.**

Los planes especiales de infraestructuras se aprobarán con carácter previo o simultáneo con los planes parciales de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables que estén asociados a los mismos.

Bezana, Diciembre de 2010.  
PARQUE INGENIEROS, S.L.  
Fdo.:  
JESÚS MARÍA LÓPEZ VELA  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Colegiado nº. 4.737

