



**NORMAS SUBSIDIARIAS
DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA.**

TEXTO REFUNDIDO

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

Cantabria, en Sesión fecha

2-JUL-02

PUBLICADO en el Boletín

El Secretario,

Oficial de Cantabria de fecha

13 SET.-2002

**VOLUMEN 3:
NORMAS Y ORDENANZAS**

Jefe del Equipo Redactor:
JESUS MARIA LOPEZ VELA
Ingeniero de Caminos, C. y P.
Colegiado 4.737

09 JUL 2002
6170

JUNIO, 2.002

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO **Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana**



TITULO PRIMERO ***VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS NN.SS.***

CAPITULO 1.- NATURALEZA LEGAL

Artículo 1.1.1. Carácter.

CAPITULO 2.- LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES

Artículo 1.2.1. Encuadre legal.

CAPITULO 3.- AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1.3.1. Ambito.

Artículo 1.3.2. Vigencia de las Normas Subsidiarias.

Artículo 1.3.3. Modificación de las NN.SS.

Artículo 1.3.4. Revisión de las NN.SS.

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 de las Normas Subsidiarias.

Artículo 1.3.8. Adecuación de las Normas Subsidiarias.

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 de las Normas Subsidiarias.

TITULO SEGUNDO ***DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NN.SS.***

CAPITULO 4.- INSTRUMENTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

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 ejecución.

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.

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.

SECCION SEXTA. PROYECTOS.

Artículo 2.7.6.30. Disposiciones comunes para todo tipo de Proyectos.
Artículo 2.7.6.31. Proyectos de derribo.
Artículo 2.7.6.32. Proyectos de obras de instalación, reforma, adecuación y decoración total o parcial de edificios y locales comerciales.
Artículo 2.7.6.33. Proyectos Básicos para obras de nueva planta.
Artículo 2.7.6.34. Proyectos de ejecución para obras de nueva planta.
Artículo 2.7.6.35. Reformas de Proyectos.
Artículo 2.7.6.36. Obras de urbanización complementarias a las de edificación.
Artículo 2.7.6.37. Particularidades de la Licencia obtenida mediante Proyecto Básico.
Artículo 2.7.6.38. Documentación complementaria.
Artículo 2.7.6.39. Deficiencias subsanables.
Artículo 2.7.6.40. Información en el lugar de la obra.
Artículo 2.7.6.41. Cese de la Dirección Técnica.
Artículo 2.7.6.42. Obligaciones del propietario al concluirse las obras.
Artículo 2.7.6.43. Finalización de las obras.

SECCION SEPTIMA. LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACION.

Artículo 2.7.7.44. Disposiciones generales.
Artículo 2.7.7.45. Solicitudes.
Artículo 2.7.7.46. Tramitación.
Artículo 2.7.7.47. Documentación complementaria.

SECCION OCTAVA. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

Artículo 2.7.8.48. Parcelación urbanística.
Artículo 2.7.8.49. Segregación en suelo no urbanizable.
Artículo 2.7.8.50. Solicitudes.
Artículo 2.7.8.51. Proyecto.
Artículo 2.7.8.52. 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 no urbanizable.
Artículo 3.8.5. Suelo urbanizable.
Artículo 3.8.6. Suelo de sistemas generales.

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 del propietario.
Artículo 3.10.2. Obligaciones del propietario en Suelo Urbano.
Artículo 3.10.3. Obligaciones del propietario en Suelo No Urbanizable.

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 NO URBANIZABLE

CAPITULO 13.- CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCION PRIMERA.

Artículo 5.13.1.1. Categorías del suelo no urbanizable.
Artículo 5.13.1.2. Régimen urbanístico general del Suelo No Urbanizable.
Artículo 5.13.1.3. Condiciones establecidas para cada categoría.

SECCION SEGUNDA.

Artículo 5.13.2.4. Suelo no urbanizable de protección común.

SECCION TERCERA.

Artículo 5.13.3.5. Suelo no urbanizable de protección agropecuaria.

SECCION CUARTA.

Artículo 5.13.4.6. Suelo no urbanizable de protección absoluta.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo Cantabria, en Sesión fecha 2-10-02
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 3 SET. 2002

SECCION QUINTA.

- Artículo 5.13.5.7. Riesgo de formación de núcleo.
- Artículo 5.13.5.8. Condiciones para vinculación de parcelas.
- Artículo 5.13.5.9. 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 establecidas para cada sector.
- Artículo 6.14.3. Condiciones específicas para cada sector.
- Artículo 6.14.4. Edificabilidad de los espacios dotacionales.

CAPITULO 15.- GESTION DEL SUELO URBANIZABLE

SECCION PRIMERA. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

- Artículo 6.15.1.1. Ambito 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.

SECCION SEGUNDA. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

- Artículo 6.15.2.7. Condiciones para la transformación de Suelo Urbanizable no delimitado en delimitado.

SECCION TERCERA. SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION O YA EJECUTADO PARCIALMENTE.

- Artículo 6.15.3.8. Regulación.

TITULO SEPTIMO

REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 16.- CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO

- Artículo 7.16.1. Facultades, derechos y deberes de los propietarios.
- Artículo 7.16.2. Condiciones establecidas para cada zona.
- Artículo 7.16.3. Unidades de Ejecución.
- Artículo 7.16.4. Aprovechamiento en actuaciones asistemáticas.

CAPITULO 17.- GESTION DEL SUELO URBANO

- Artículo 7.17.1. Criterio general.
- Artículo 7.17.2. 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 ejecución.
- 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 anexo a estas Normas.
- Artículo 8.18.4. Niveles de intervención.

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.

- Artículo 9.20.1. Condiciones generales.
- Artículo 9.20.2. Costas.
- Artículo 9.20.3. Ríos y arroyos.
- Artículo 9.20.4. Manantiales y acuíferos.
- Artículo 9.20.5. Protección contra la contaminación atmosférica.
- Artículo 9.20.6. Vertido de residuos sólidos.
- Artículo 9.20.7. Vertido de aguas residuales.
- Artículo 9.20.8. Vertidos al mar.
- Artículo 9.20.9. Protección frente a ruidos y vibraciones.

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.

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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 2002
Publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 7 de SET. 2002

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 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.
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.
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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 10/01/02
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 3 SET. 2002
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.

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 básicos o pormenorizados.
Artículo 11.25.5. Usos propuestos.
Artículo 11.25.6. Usos existentes.
Artículo 11.25.7. Usos permitidos.
Artículo 11.25.8. Usos tolerados.
Artículo 11.25.9. Usos prohibidos.
Artículo 11.25.10. Usos públicos y privados.
Artículo 11.25.11. Usos colectivos.
Artículo 11.25.12. Usos fuera de ordenación.

CAPITULO 26.- CONDICIONES DE LOS USOS BÁSICOS O PORMENORIZADOS

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 COLECTIVOS

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. Condiciones.

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 Normas Subsidiarias.
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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Santa Cruz de Bezana, en Sesión fecha 27 de Mayo de 2018.
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Contabilidad de fecha 17 de Junio de 2018.

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 rasantes.

CAPITULO 28.- ORDENANZA N° 1: EDIFICACION RESIDENCIAL FAMILIAR (U1 y U2).

- Artículo 12.28.1. Ambito.
- Artículo 12.28.2. Tipología.
- Artículo 12.28.3. Uso característico.
- Artículo 12.28.4. Usos permitidos y usos prohibidos.
- Artículo 12.28.5. Grados y edificabilidad.
- Artículo 12.28.6. Parcela mínima y fracción mínima.
- Artículo 12.28.7. Posición de la edificación en la parcela.
- Artículo 12.28.8. Ocupación de la parcela y dimensiones.
- Artículo 12.28.9. Participación en el uso comunitario de parte o la totalidad de la parcela.
- Artículo 12.28.10. Altura de la edificación.
- Artículo 12.28.11. Limitaciones a la segregación de las superficies construidas.
- Artículo 12.28.12. Edificación entre medianerías.
- Artículo 12.28.13. Condiciones adicionales.

CAPITULO 29.- ORDENANZA N° 2: EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA (U2C, U3C, U4C y U5C).

- Artículo 12.29.1. Ambito.
- Artículo 12.29.2. Tipología.
- Artículo 12.29.3. Uso característico.
- Artículo 12.29.4. Usos permitidos 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.
- Artículo 12.29.8. Ocupación de la parcela y dimensiones.
- Artículo 12.29.9. Participación en el uso comunitario de parte o la totalidad de la parcela.
- Artículo 12.29.10. Altura de la edificación.
- Artículo 12.29.11. Limitaciones.
- Artículo 12.29.12. Edificación entre medianerías.
- Artículo 12.29.13. Condiciones adicionales.

CAPITULO 30.- ORDENANZA N° 3: EDIFICACION CON ORDENACION ACTUAL CONSOLIDADA (OA).

- Artículo 12.30.1. Ambito.
- Artículo 12.30.2. Uso característico.
- Artículo 12.30.3. Usos permitidos y usos prohibidos.
- Artículo 12.30.4. Obras admisibles.
- Artículo 12.30.5. Coeficiente de edificabilidad.
- Artículo 12.30.6. Otras determinaciones.

CAPITULO 31.- ORDENANZA N° 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.

CAPITULO 32.- ORDENANZA N° 5: PRODUCTIVO (P).

- Artículo 12.32.1. Ambito.
- Artículo 12.32.2. Tipología.
- Artículo 12.32.3. Uso característico.
- Artículo 12.32.4. Usos permitidos 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 N° 6: MIXTO PRODUCTIVO-RESIDENCIAL (MPR).

- 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 de la parcela.
- Artículo 12.33.6. Posición de la edificación en la parcela.
- Artículo 12.33.7. Ocupación de la parcela.
- Artículo 12.33.8. Altura de la edificación.
- Artículo 12.33.9. Edificabilidad.
- Artículo 12.33.10. Limitaciones a la segregación de la superficie construida.
- Artículo 12.33.11. Condiciones adicionales.

CAPITULO 34.- ORDENANZA N° 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 N° 8: EQUIPAMIENTOS (EC).

- Artículo 12.35.1. Ambito.
- Artículo 12.35.2. Usos característicos.
- Artículo 12.35.3. Usos permitidos 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 de NN. SS.

CAPITULO 36.- ORDENANZA N° 9: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

- Artículo 12.36.1. Ambito.
- Artículo 12.36.2. Condiciones pormenorizadas de ordenación y uso.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 2-JUL-02
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 3-SET-2002
El Secretario

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

ORDENACION

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Cantabria, en Sesión fecha 2-JUL-02

NORMAS URBANISTICAS

Publicadas en el Boletín El Secretario,

Oficial de Cantabria de fecha

3 SET. 2002

TITULO PRIMERO

VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPITULO 1.- NATURALEZA LEGAL.

ARTICULO 1.1.1.- CARACTER.

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, en ejercicio de su propia competencia urbanística, ha procedido a la revisión de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO de todo su Término Municipal, que responden en cuanto a su alcance a lo previsto en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento, con naturaleza similar a la señalada por la Ley del Suelo para los Planes Generales.

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal sustituirán a las correspondientes contenidas en las NN. SS. actualmente vigentes.

El texto escrito de esta normativa tiene el doble carácter de **NORMAS URBANISTICAS** para todo el Término Municipal y de **ORDENANZAS** para el suelo clasificado urbano o que pase a adquirir esa condición en desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Las Normas integran las facultades que la Ley del Suelo otorga al planeamiento urbanístico, y el carácter, objeto, naturales, contenido y alcance otorgados 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 edificios y regula el uso y aprovechamiento de terrenos y edificaciones.

Las Normas constituyen 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 en las presentes Normas.

CAPITULO 2.- LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES.

ARTICULO 1.2.1.- ENCUADRE LEGAL.

Las Normas Subsidiarias actualmente vigentes se elaboraron de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente en el año de aprobación (1988), 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 el de Disciplina Urbanística, además de la Ley y el Reglamento de Expropiación Forzosa.

Este ordenamiento jurídico tiene validez hasta la aparición de la Ley 8/1.990 de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y del 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.

El Texto Refundido anterior fue recurrido por diversas Comunidades Autónomas lo que condujo a una Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1.997 en el sentido de que el legislador estatal solo puede aportar una solución parcial para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo en todo el territorio nacional, así como regular otras materias que inciten en el urbanismo como es la expropiación forzosa, las valoraciones, la responsabilidad de las Administraciones Públicas, el procedimiento administrativo común, teniéndose que continuar el ordenamiento urbanístico mediante la actuación de los legisladores urbanísticos de las diferentes Comunidades Autónomas.

Como consecuencia de esta Sentencia del Tribunal Supremo se producen dos actuaciones legislativas:

La aparición de la Ley de Cantabria 1/1.997, de 25 de Abril, de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La aparición de la Ley de carácter estatal 6/1.998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

En la Comunidad Autónoma de Cantabria existen, aparte de la Ley ya citada, otras dos Disposiciones que afectan directamente al urbanismo:

El Decreto 50/1.991, de 29 de Abril, de Evaluación del Impacto Ambiental para Cantabria.

La Ley de Cantabria 9/1.994, de 29 de Septiembre, sobre Usos del Suelo en el Medio Rural.

INCIDENCIA EN LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA CRUZ DE BEZANA.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, nos encontramos que, a la hora de elaborar un instrumento de Planeamiento de carácter General en Cantabria, como en el caso de las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana, inciden sobre él las siguientes Leyes y Decretos:

-Decreto 50/1.991, de 29 de Abril, de Evaluación del Impacto Ambiental para Cantabria.

-Ley de Cantabria 9/1.994, de 29 de Septiembre, sobre Usos del Suelo en el Medio Rural.

-Ley de Cantabria 1/1.997, de 25 de Abril, de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

-Ley 6/1.998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Analizando el contenido de ellas podemos extraer las siguientes conclusiones:

El Decreto 50/1,991 de Evaluación del Impacto Ambiental para Cantabria establece las condiciones para que se produzca la Estimación y el Informe de Impacto Ambiental, el procedimiento a seguir y, en su Anexo II, las obras, instalaciones o actividades sujetas a Estimación de Impacto Ambiental. Entre ellos, en el apartado 8 figuran, dentro de los instrumentos de ordenación del territorio:

“Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana y Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus modificaciones y revisiones que afecten a Suelos no Urbanizables o supongan alteración o implantación de uso global Industrial en Suelo Urbanizable”.

Este Decreto obliga, por tanto, a elaborar un Informe de Impacto Ambiental para el Término Municipal de Santa Cruz de Bezana.

La Ley de Cantabria 9/1.994 sobre Usos del Suelo en el Medio Rural define una serie de categorías en el Suelo no Urbanizable, en función del grado de protección que merezca. Como esta Ley no parece entrar en contradicción con los preceptos de la nueva Ley del Suelo, y más en concreto los Artículos 7 y 9 de la misma, debería seguir manteniendo su vigencia, avalada demás por su incorporación a la Ley de Cantabria 1/1997.

La Ley de Cantabria 1/1.997 de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, establece en un primer Artículo que se adopta como Ley del Suelo para Cantabria el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992. Entre los preceptos más novedosos de este Texto se podrían citar los siguientes:

Concepto de aprovechamiento tipo.

Area de reparto en suelo urbano.

Adquisición gradual de derechos urbanísticos.

Plazos para la ejecución de derechos y deberes en suelo urbano y minusvaloración urbanística por incumplimiento de los mismos.

Aprovechamiento susceptible de apropiación del 85%.

La Ley 6/1.998 sobre Régimen de Suelo y Valoración supone un cambio radical en el planteamiento de la anterior, ya que introduce novedades importantes como son:

Desaparición del proceso gradual de adquisición de facultades integrantes del contenido del derecho de propiedad.

El derecho a edificar forma parte del contenido del derecho de dominio.

La facultad de promover la transformación del suelo urbanizable en virtud de la iniciativa que al respecto se reconoce a los propietarios.

Limitación al máximo del diez por ciento de cesión del aprovechamiento del ámbito correspondiente.

Además, en su disposición Derogatoria establece que artículos quedan con validez del anterior Texto Refundido y cuáles son suprimidos totalmente.

Dado que en la Disposición Final se indica que, de acuerdo con la Constitución Española, existen una serie de preceptos, Disposiciones Adicionales y Disposiciones Transitorias que son preceptos básicos, siendo el resto de competencia exclusiva del Estado, todos los preceptos de la legislación estatal y de la legislación urbanística autonómica que estén en contradicción con los mismos quedan derogados.

Por lo tanto, la normativa legal que hay que tener en cuenta a la hora de elaborar las Normas Subsidiarias para el Término Municipal de Santa Cruz de Bezana sería:

I.- Decreto 50/1.994, de Evaluación del Impacto Ambiental para Cantabria.

II.- Ley de Cantabria 9/1.991, sobre Usos del Suelo en el Medio Rural.

III.- Ley de Cantabria 1/1,997, de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en lo no afectado por la Ley 6/1.998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

IV.- Ley 6/1.998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

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:

- Formular los Planes e instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos previstos en la legislación.

- Emplazar los centros de producción y de residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población española en el territorio nacional.

- Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

- 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.

- Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación.

- Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, en los términos establecidos en la presente Ley.
- Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social, centros docentes y lugares análogos.
- Calificar los terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.
- Limitar el uso del suelo y subsuelo y de las edificaciones.
- 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:

- Encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.
- 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:

- Intervenir la parcelación.
- Intervenir la construcción y uso de las fincas.
- Prohibir los usos que no se ajustaren a la Ordenación Urbanística.
- 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:

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

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

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Castilla, en Sesión fecha 2-11-02
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Contabilidad fecha 13-1-03

CAPITULO 3.- AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

ARTICULO 1.3.1.- AMBITO.

El régimen de clasificación y uso del suelo que definen estas Normas Subsidiarias y el cuerpo de normas y ordenanzas que las integran afecta a la totalidad del término municipal de Santa Cruz de Bezana.

ARTICULO 1.3.2.- VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

A tenor de lo dispuesto por la vigente Ley del Suelo, las presentes N.N.S.S. tendrán vigencia indefinida una vez aprobadas definitivamente y publicadas.

ARTICULO 1.3.3.- MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.- Tendrán esta consideración las alteraciones del contenido de las Normas Subsidiarias que se ajusten a lo establecido por el epígrafe 4 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

2.- En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivo de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa.

Esta descripción y justificación incluirá las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones de la N.N.S.S. en lo referente a población, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad, aparcamiento e infraestructuras. La alteración de la ordenación prevista del litoral, requerirá Estudio de Impacto Ambiental e Informe favorable.

El acuerdo aprobatorio de la Corporación, asimismo hará referencia expresa a estos aspectos aceptando o rechazando, en su caso, dichos razonamientos.

3.- Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con el mismo, o que no se incluyan en las descripciones y justificaciones realizadas.

4.- A los efectos del epígrafe 161.2 del Reglamento del Planeamiento, se entenderá que una modificación de elementos "Tiende a incrementar el volumen edificable de una zona cuando se incremente el aprovechamiento global definido".

La previsión de mayores Espacios Libres requerida en el caso de zonas residenciales, cumplirá con los estándares contenidos en las presentes N.N.S.S.

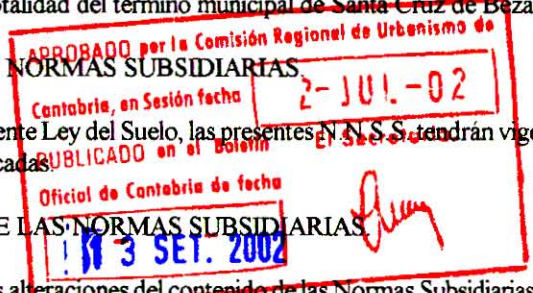
5.- Los expedientes que supongan modificación de las N.N.S.S. deberán titularse: "MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE BEZANA", con la posterior expresión que defina su **contenido y alcance**, debiendo incluir al final del título el **número de orden** que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.

6.- La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos de N.N.S.S. 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 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Será obligado, sin perjuicio de la facultad de hacerlo cuando las circunstancias de interés general así lo aconsejen, acometer la Revisión de las Normas por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, cuando se den alguno de los siguientes supuestos:

- Población residente..... mas del 75 % del techo previsto.
- Número de viviendas existentes..... 5.000
- Aparición de nuevos usos que desvirtúen el contenido de las Normas Subsidiarias.
- Asentamiento en el Municipio de industria o actividad que genere más de 250 puestos de trabajo directos.



- Cuando actuaciones de índole Regional o Estatal pretendan llevar a cabo grandes infraestructuras o equipamientos.
- Cuando las actuaciones en suelo urbanizable superen el 60 % del suelo así clasificado.

ARTICULO 1.3.5.- RELACION CON OTRAS DISPOSICIONES GENERALES.

1.- Las Normas Subsidiarias integran las determinaciones de aquellas normas legales de carácter general que imponen vinculaciones o servidumbres con incidencia territorial.

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** de las presentes Normas.

ARTICULO 1.3.7.- INTERPRETACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.- Los casos previstos en este documento, así como su interpretación y aplicación, serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, 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, Unidades de Ejecución, Áreas Especiales y Sistemas de estas Normas Subsidiarias podrán ser precisadas o ajustadas en los elementos de planeamiento que desarrollen las N.N.S.S. (Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle) así como las delimitaciones de Unidad de Ejecución o Sector, por causa justificada.

4.- En la interpretación gráfica de los planos, no se podrá alterar la superficie del área delimitada en los planos normativos 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 de las Normas Subsidiarias 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 las Normas 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 de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana 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 de las Normas 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.

ARTICULO 1.3.8.- ADECUACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1.- No tendrán el carácter de modificación de las Normas Subsidiarias, si no de adecuación, los cambios puntuales de alguno de sus contenidos que se puedan producir por:

- Corrección de errores materiales.
- Ajustes previstos en estas Normas, referentes a límites de ámbitos de planeamiento, áreas de reparto, unidades de ejecución, sistemas generales, elementos dotacionales u otros aspectos de las Normas.
- La aplicación de lo regulado en esta Normativa respecto a compatibilidad y sustitución de usos.
- Los cambios en las Ordenanzas Complementarias a desarrollar o adaptar con posterioridad a la entrada en vigor de la Ordenación, y cualquier otro cambio para el que así se disponga en el articulado de estas Normas.

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

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

3.- Las adecuaciones de las Normas estarán sujetas a la tramitación prevista para la delimitación de unidades de ejecución.

ARTICULO 1.3.9.- DOCUMENTOS DE LA NORMATIVA GRAFICA.

La Normativa Gráfica de las Normas Subsidiarias se compondrá de los siguientes planos:

- Planos de Ordenación de los suelos Urbanos y urbanizables a escala 1:2000.
- Planos de infraestructuras básicas de los Suelos Urbanos y urbanizables a diferentes escalas.
- Planos de Estructura General y Orgánica, viario, Sistemas Generales y clasificación de suelo a escala 1:5.000.
- Planos de deslinde de la zona de dominio público marítimo-terrestre, con línea interior de la Ribera del Mar, de servidumbre de protección y accesos a la mar a escala 1:5.000 afectando a la totalidad de la costa.
- Fichas de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano escala 1:2.000.
- Fichas de los Sectores Delimitados de suelo Urbanizable escala 1:2.000 y otras.

ARTICULO 1.3.10.- AMBITO DE LOS PLANOS.

1.- El Plano a escala 1:5.000 cubre 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 1:2.000, contendrán, además de la cartografía base, la siguiente información y determinaciones urbanísticas:

- Límite del término municipal.
- Límite de entidad de población.
- Expresión del Suelo Urbano y Urbanizable.
- Clasificación de los suelos no urbanizables.
- Caracteres de categorías o niveles de protección en el suelo No Urbanizable.
- Límites de Unidades de Ejecución en suelo Urbano.
- Número de identificación de cada Unidad de Ejecución.
- 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 Normas Subsidiarias, 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 NN.SS., se representa gráficamente el tronco básico o vialidad básica (7 metros de calzada y dos aceras (o arcenes) de 1,5 metros cada una), 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 tendrán carácter vinculante, con las salvedades que se detallan, en cuanto a su corrección e interpretación según estas Normas.

2.- Entre las determinaciones representadas en los planos para el suelo urbanizable tendrán el carácter de directriz, es decir, carácter determinante de las condiciones generales, permitiendo en su desarrollo de detalle los ajustes que se justifiquen y se autoricen, las siguientes:

- a) El sistema viario.
- b) La zonificación de usos dotacionales o de espacios libres expresamente declarada por las propias Normas Subsidiarias.

3.- Las demás determinaciones en Suelo Urbanizable tienen carácter vinculante.

ARTICULO 1.3.13.- PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

1.- Dibujados a escala 1/10.000, 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 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 y Estructura General y Organica del Territorio, a escala 1:5.000 tienen como objetivo facilitar la lectura de los planos de ordenación. En consecuencia, en el caso en que hubiera discrepancia o margen de interpretación entre ellos y los de ordenación a escala 1/2.000 prevalecerá lo grafiado en los planos 1/2.000

2.- Las fichas de unidades de ejecución en suelo urbano y de Sectores en Suelo Urbanizable, tienen el carácter de directrices vinculantes para el desarrollo interior de los correspondientes Planes Parciales o Estudios de Detalle, con el alcance y grado de vinculación que, en cada caso, establezca la ficha correspondiente.

ARTICULO 1.3.15.- DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Como Anejo a las presentes N.N.S.S. se incluye un catálogo de edificios de interés.

ARTICULO 1.3.16.- DOCUMENTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las Normas Subsidiarias están integradas por los siguientes documentos:

- a) Memoria, con los anejos :
 - Catálogo de Edificios de Interés.
 - Fichas de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores delimitados en Suelo Urbanizable.
 - Tramitación e informes.
- b) Planos de Ordenación.
- c) Normas Urbanísticas y Ordenanzas para el suelo Urbano.

TITULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NN.SS.

CAPITULO 4.- INSTRUMENTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

ARTICULO 2.4.1.- ORDENANZAS Y ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

Las Ordenanzas relativas al Suelo Urbano tienen el carácter de normativa de las Normas Subsidiarias. Por el contrario, los instrumentos urbanísticos con alcance específico que complementen a las Normas Subsidiarias, 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 de las Normas Subsidiarias.

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 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 urbanizable delimitados por las Normas Subsidiarias señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por las Normas Subsidiarias, 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 el artículo 83 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, 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 los artículos 57 a 63 del 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 Normas Subsidiarias 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.

- e) El saneamiento de las poblaciones.
- f) La mejora del medio urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

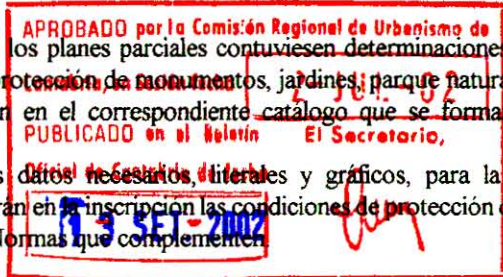
3.- Los planes especiales habrán de contener las determinaciones y documentación que señala la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento en su artículo 76 y siguientes, y en estas Normas, especialmente en los aspectos que en ellas se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento.

4.- En los planes especiales de reforma interior 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.

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, parques 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 Normas Subsidiarias, de los Planes Especiales en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el 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 permitidos 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 Normas Subsidiarias, 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 artículo 66 del 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 EJECUCION.

1.- Cuando no estuviese contenida en las presentes Normas, la delimitación de Unidades de Ejecución, 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.

2.- En ejecución de las presentes NN.SS., y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución 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 (en el caso de suelo urbano) 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 y viabilidad económica independiente.

3.- El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de unidades de ejecución y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier plan parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle las Normas Subsidiarias.

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 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 las presentes Normas o en los Planes aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

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 ejecución 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 ejecución 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 ejecución 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 ejecución, 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.



SECCION TERCERA. EJECUCION.

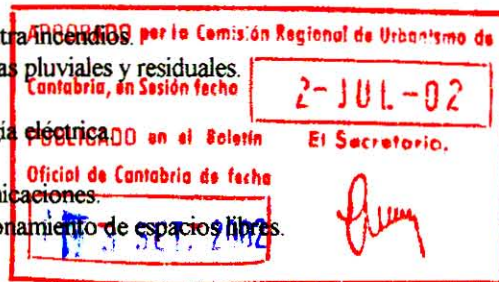
ARTICULO 2.4.3.10.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

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 las Normas Subsidiarias y Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, y por los Planes Parciales en 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.
- Aparcamientos subterráneos.



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 ejecución en el suelo urbano, 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.

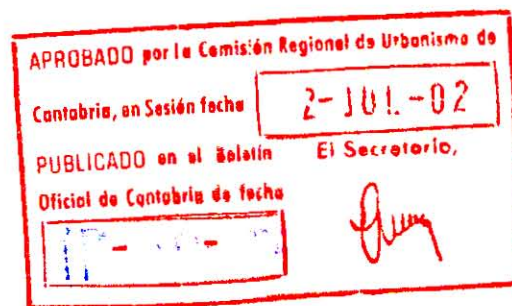
1.- Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

- a) Planos a escala mínima 1/1.000 en el que se fijen claramente los límites de las Normas que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con las Normas 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.

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 conlleve.



CAPITULO 6.- PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

ARTICULO 2.6.1.- CARACTER PUBLICO.

Las Normas Subsidiarias, los 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, Normas Complementarias y Subsidiarias, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización con 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 ejecución 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 concurren (art. 165.2 R.P.)

4.- El Ayuntamiento podrá contestar la consulta así dirigida remitiendo fotocopia de las determinaciones gráficas y escritas de las Normas Subsidiarias 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 de las Normas Subsidiarias, 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 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.- EXPOSICIÓN PÚBLICA 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 las N.N.S.S.
- c) En los casos de modificación de usos dotacionales o colectivos.
- 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 las N.N.S.S. 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 PUBLICA

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 periodos de información pública, como interponiendo los preceptivos recursos administrativos o contenciosos, cualquier ciudadano vecino o no de Santa Cruz de Bezana 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 periodos de información pública deberá ser notificado personalmente de los posteriores actos de tramitación que puedan permitir nueva participación en el proceso.

6.- Durante los periodos 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 aquéllas 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.

APROBADO en el Comité Técnico 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.
Cantabria, en Sesión fecha 2-JUL-02
PUBLICADO en el Boletín El Secretario.
Oficial de Cantabria de fecha 14 JUL 2002

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 el artículo 242 de la Ley del Suelo y 1 del 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.
- 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 :

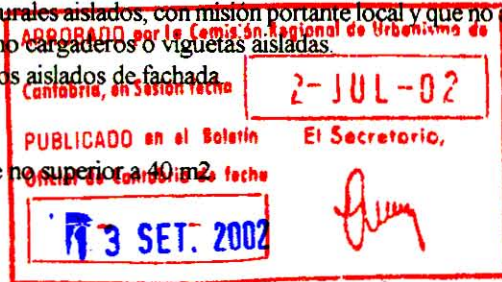
- Reparaciones de solados, acabados de pared o techo interiores.
- Reparación, sustitución o modificación interior individualizada de instalaciones de fontanería, saneamiento o electricidad.
- Reparación de canalones y bajantes.
- Cerramientos de solares y terrenos.
- Vallado de obras.
- Cualquier obra 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 de superficie libre 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 los 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 artículo 10.24.3.36 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.
- 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 innecesariedad 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 Santa Cruz de Bezana, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

2.- En la solicitud deberán 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) 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 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 reguladas como Obras Tuteladas, deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, 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, en Sesión fecha 2-JUL-02

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. PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 17-5-2002

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 Santa Cruz de Bezana, 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.

Se 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.

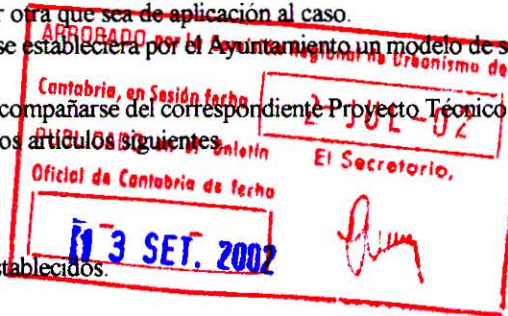
4.- El cómputo de plazos no se interrumpirá por tramitación de reformas del proyecto, por paralización voluntaria de la obra, o por paralizaciones motivadas por renuncia de la dirección técnica o ejecución de obras distintas a las autorizadas.

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 establecido

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria por un periodo de seis meses, a contar desde la fecha de publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 03 JUL-02
PUBLICATION en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 03 SET. 2002

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 cuando se den algunas de las circunstancias siguientes:

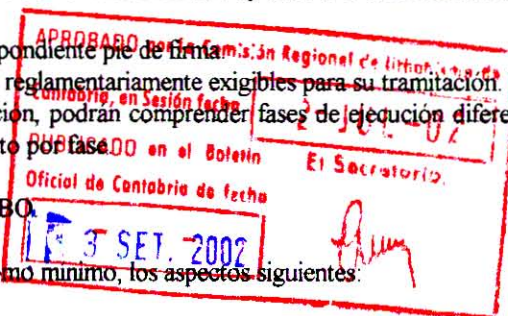
- a) Transcurso del plazo establecido para el inicio de las obras sin haber comenzado las mismas, o sin haberlo notificado en plazo y forma.
- b) Denegación de la prórroga solicitada para el comienzo de las obras y cumplimiento del plazo establecido sin comenzar las obras o sin notificar en plazo y forma dicho comienzo.
- c) 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.
- d) 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.

- e) 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.
- f) 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

SECCION SEXTA. PROYECTOS

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 fases.



ARTICULO 2.7.6.31.- PROYECTOS DE DERRIBO.

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

En la Memoria:

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

En la documentación gráfica:

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

En el Presupuesto:

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

ARTICULO 2.7.6.32.- 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.

- a) Situación de la obra, con referencia expresa a calle, número y planta.
- b) Descripción del edificio o local en su estado actual, con referencia a la estructura portante del mismo.
- c) Referencia expresa a la adecuación de la estructura existente para soportar las concargas 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 cualquier legislación, reglamento, ordenanza o normativa aplicable.

En la documentación gráfica:

- a) Situación a escala 1:2.000, grafando 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 2.7.6.33.- 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.

En la documentación gráfica:

- a) Situación a escala 1:2.000, grafando 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 grafadas 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 2.7.6.34.- 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 cualquier legislación, reglamento, ordenanza o normativa aplicable.
- c) Referencia expresa al cumplimiento de normativa aplicable contra incendios.
- d) Estudio geotécnico para edificios con alturas superiores a las tres plantas o nueve metros.

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 2.7.6.35.- 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 2.7.6.36.- 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 2.7.6.37- 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.

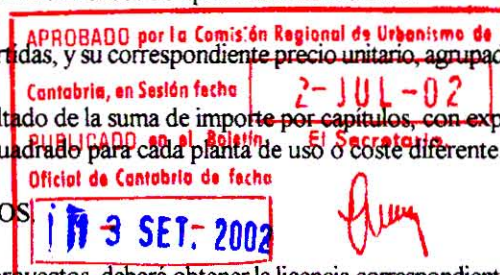
2.- Se presentará el proyecto de ejecución correspondiente en el plazo improrrogable de tres meses, a contar desde la fecha de notificación de la licencia, acompañado de instancia que contendrá todas las determinaciones especificadas en la instancia inicial y también en el número de expediente correspondiente.

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 2.7.6.38.- 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.

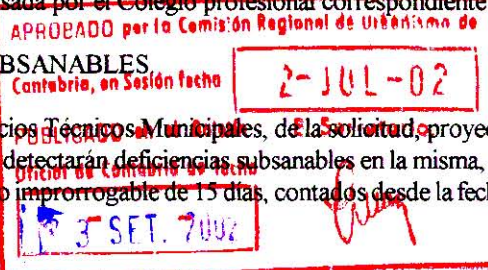
3.- Formará parte de la documentación complementaria una memoria firmada por el Técnico Redactor o, en su caso, Director de Obra, explicativa del contenido de la aclaración.

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 2.7.6.39.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES

Si del análisis, por parte de los Servicios Técnicos Municipales, de la solicitud de 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 2.7.6.40.- INFORMACION EN EL LUGAR DE LA OBRA.

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

- a) Documento acreditativo de la concesión de la licencia o su fotocopia.
- b) 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 2.7.6.41.- 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 2.7.6.42.- 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 2.7.6.43.- FINALIZACION DE LAS OBRAS.

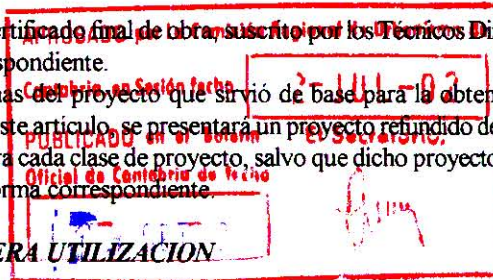
1.- Una vez finalizadas las obras, el solicitante de la licencia deberá comunicar tal situación al Ayuntamiento, en el plazo improrrogable de quince días.

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 Teóricos 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 2.7.7.44.- 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 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 2.7.7.45.- 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 Santa Cruz de Bezana, 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 2.7.7.46.- 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 Santa Cruz de Bezana.

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.

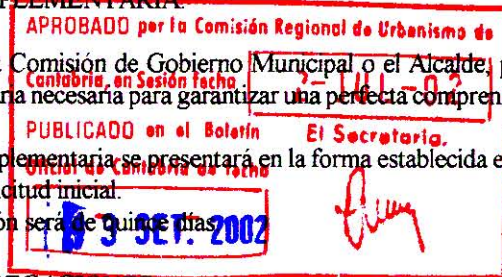
3.- Una vez informada la solicitud por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes y subsanadas, en su caso, las deficiencias, se someterá, por los Servicios Administrativos Municipales, a consideración del Alcalde o a la Comisión de Gobierno Municipal, a quien compete su concesión o denegación.

ARTICULO 2.7.7.47. - 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 2.7.8.48. - 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 las Normas Subsidiarias.

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 2.7.8.49.- SEGREGACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

1.- Se considera segregación en suelo no urbanizable a toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o mas 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 Santa Cruz de Bezana.

ARTICULO 2.7.8.50.- 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 Santa Cruz de Bezana efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

2.- En la solicitud deberá constar expresamente:

- Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
- Localización de la finca o fincas objeto de la parcelación y/o segregación.
- 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 2.7.8.51.- 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 1:200 ó 1:500.
 - e) Plano de parcelación. Escala 1:200 ó 1:500
- 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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión Telemática, el día 14 de mayo de 2014. Secretario. Oficina de Cambios de fecha. 17/3/2014

ARTICULO 2.7.8.52.- 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.

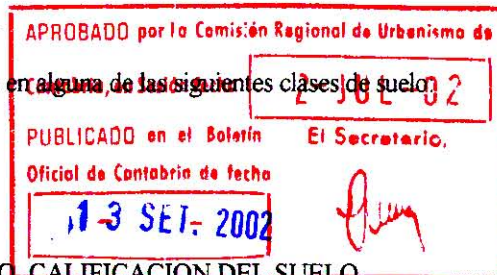
**TITULO TERCERO.
REGIMEN JURIDICO-URBANISTICO GENERAL.**

CAPITULO 8.- DIVISION URBANISTICA DEL SUELO.

ARTICULO 3.8.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

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

- Urbano.
- No urbanizable.
- Urbanizable.
- Sistemas generales.



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.- Las Normas Subsidiarias califican los suelos urbanos, urbanizables y de sistema general determinando los usos, tipologías e intensidades de cada tipo. En el Suelo No Urbanizable las Normas Subsidiarias establecen diferentes grados según el nivel de protección.

ARTICULO 3.8.3.- SUELO URBANO.

1.- Están clasificados como suelo urbano, los terrenos así delimitados en los planos correspondientes, bien por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o bien por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, conforme las Normas Subsidiarias han determinado de acuerdo a lo establecido en la Ley del Suelo.

2.- También se considerará incluido en este tipo de suelo, al Suelo Urbanizable que, en ejecución de las N.N.S.S., a través del desarrollo de los planes parciales previstos, llegue a disponer de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación y tratamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, ejecutado de acuerdo con un Proyecto de Urbanización aprobado, debiendo reunir estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que se haya de construir sobre ellos de acuerdo con el Plan Parcial.

3.- Esta consideración se hará efectiva por polígonos o unidades de ejecución completas, en el momento de efectuarse la cesión de la urbanización al Ayuntamiento, cuando se efectúe por el sistema de Compensación, y una vez efectuada la recepción de dichas obras por el Ayuntamiento o la empresa suministradora, cuando se efectúe por los sistemas de Cooperación o Expropiación.

ARTICULO 3.8.4.- SUELO NO URBANIZABLE.

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

ARTICULO 3.8.5.- SUELO URBANIZABLE.

Es el caracterizado por no ser ni urbano ni no urbanizable, sirve como futuro soporte del crecimiento urbano.

ARTICULO 3.8.6.- SUELO DE SISTEMAS GENERALES.

Los destinados por las Normas para el establecimiento de la estructura general y orgánica del territorio transportes, comunicaciones, infraestructuras, espacios libres, dotaciones, en cualquier clasificación del suelo.

ARTICULO 3.8.7.- ORDENACION URBANISTICA DEL TERRITORIO.

1.- Las Normas concretan la ordenación urbanística del territorio mediante la aplicación conjunta de la calificación, la clasificación de determinaciones adicionales que dependen de la clase de suelo que se ordena. Los apartados siguientes detallan las determinaciones de las NN. SS. en cada clase de suelo.

En suelo no urbanizable:

- 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 las NN. SS. prevén mantener o condicionar.
- Condiciones y limitaciones para la edificación.

En suelo urbano:

- Areas de distinta calificación, aprovechamiento o características, sujetas a ordenanzas diferenciales.
- Delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento diferido, así como los condicionantes para su redacción y desarrollo.
- Ámbitos, coincidentes o no con los anteriores, cuya ejecución (unidades de ejecución) queda sujeta a operaciones previas de equidistribución y/o urbanización.
- Situaciones y/o condiciones cuya ejecución se remite a actuaciones sistemáticas.

En suelo urbanizable:

- a) En suelo no delimitado, señalamiento de condiciones para su delimitación.
- b) 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.

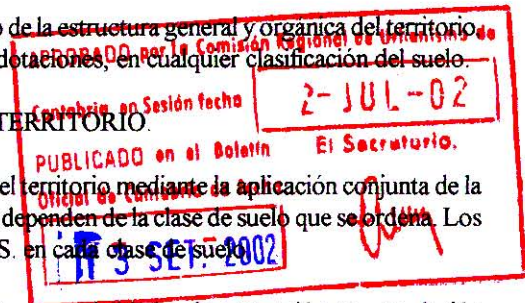
En suelo de sistemas generales:

- Definición de los fines o usos a que se destinan y condicionantes para su ejecución, si las hubiese.
- Modo de gestión y de adscripción, en su caso, a sectores de suelo urbanizable o mecanismos de gestión en suelo urbano.

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 las Normas, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones de las Normas, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

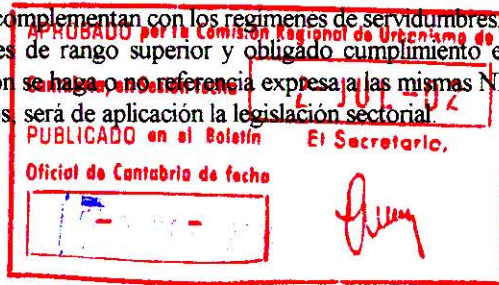
2.- En el suelo destinado a los usos globales de equipamientos o de infraestructuras y servicios urbanos, el Ayuntamiento podrá variar el uso característico mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal y subsiguiente exposición pública de dicho acuerdo por un plazo de quince (15) días, sin necesidad de proceder a la modificación de las Normas. 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 las Normas generasen edificabilidad y ésta fuera atribuida con carácter conjunto al área de reparto o unidad de ejecución en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución de las Normas 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 de las NN. SS. se complementan con los regimenes 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, con referencia expresa a las mismas NN. SS.~~ 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 estas Normas Subsidiarias supone la derogación de las anteriores.
- 2.- No obstante, los instrumentos de planeamiento de desarrollo sobre los que hubiese recaído acuerdo de aprobación definitiva con anterioridad a la publicación de las Normas Subsidiarias, 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 serán de aplicación la nuevas Normas Subsidiarias.

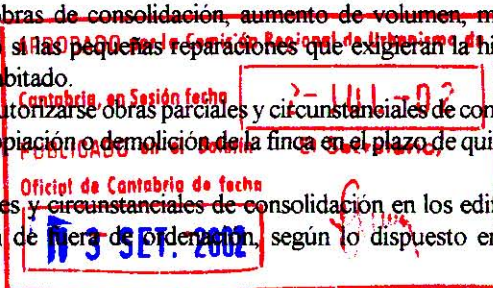
ARTICULO 3.9.2.- CONCEPTO DE "FUERA DE ORDENACION".

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 exijan 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 de consolidación en los edificios de interés catalogados que se encontrasen en situación de fuera de ordenación, según lo dispuesto en su regulación específica.

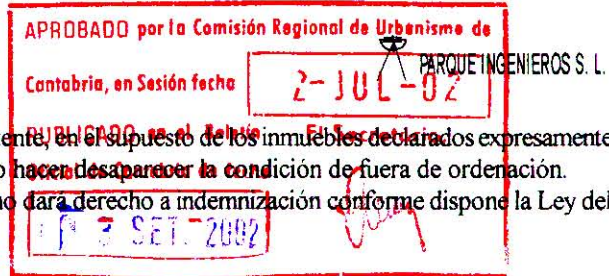


ARTICULO 3.9.3.- ACOTACION.

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

- a) 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.
- b) Los que quedan afectados por las alineaciones definidas como de "vialidad mínima".
- c) Los edificios o instalaciones a los que las Normas Subsidiarias impongan la obligatoriedad expresa de algún tipo de obras de mejora o remozamiento, en tanto no se lleven éstas a cabo.
- d) Los usos claramente nocivos, molestos, insalubres o peligrosos que incumplan la legislación establecida al respecto.
- e) Los expresamente señalados como tales en los Planos de Ordenación.
- f) 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 Subsidiarias.

2.- Las determinaciones que establecen las NN. SS., 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 en disconformidad con los parámetros urbanísticos de aplicación, no se encuentran en situación de fuera de ordenación, de acuerdo con el artículo anterior.

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 Reestructuración, 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.

ARTICULO 3.9.5.- SITUACIONES REGULADAS POR NORMATIVAS ANTERIORES.

1.- Las edificaciones o usos anteriores a estas Normas, ejecutados bajo licencia y ajustándose a sus términos, que se encuentren ahora en situación de fuera de ordenanza, 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 las Normas.

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

ARTICULO 3.10.1.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.

Según ordena la Ley del Suelo, todos los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

ARTICULO 3.10.2.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO EN SUELO URBANO.

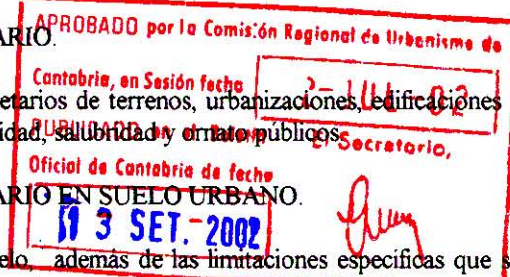
De acuerdo con lo determinado la Ley del Suelo, además de las limitaciones específicas que se determinan en cada zona, los propietarios de suelo urbano están sujetos a las siguientes obligaciones comunes:

- No podrá edificarse una zona en tanto no se obtenga la licencia que autorice la urbanización y la edificación simultánea, debiéndose cumplir las condiciones previstas en el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Ceder, en su caso, gratuitamente los terrenos destinados a dotaciones.
- Costear la urbanización que corresponda a cada actuación, cediéndose, en su caso, el espacio viario afectado en la parcela.
- Edificar los solares dentro de los plazos que establezca la licencia conforme a lo dispuesto en estas Normas.
- Ceder, en su caso, los aprovechamientos que correspondan.
- Destinar los terrenos y construcciones a los usos previstos y cumplir con los deberes legales de conservación y rehabilitación.

ARTICULO 3.10.3.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO EN SUELO NO URBANIZABLE

Las obligaciones impuestas a los propietarios de suelo no urbanizable son:

- Costear los gastos de infraestructuras que les sean precisas, consistentes en:
 - Acceso rodado.
 - Suministro de agua.
 - Evacuación de aguas.
 - Electricidad.
 - Otras redes.
- Ejecutar dichas obras de acuerdo a lo establecido en las Ordenanzas complementarias que les sean de aplicación.
- Destinar los terrenos y construcciones a los usos previstos y cumplir con los deberes legales de conservación y rehabilitación



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.B del Reglamento de Disciplina Urbanística.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

Castabria, en Sesión fecha

2-JUL-02

PUBLICADO en el Boletín

El Secretario

Oficial de Control de fecha

15-7-2002

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 A-67.
- F.E.V.E. y espacios ferroviarios.
- Carretera N-611.
- Carreteras de la red autonómica de carreteras de Cantabria, incluso sus variantes.
- Gran Area Deportiva de Lloreo.
- Red de cursos fluviales.
- Redes básicas de infraestructuras.
- Las Zonas Verdes y Espacios Libres públicos.
- Los Equipamientos Comunitarios públicos.

Son Sistema Locales:

- a) Las Zonas Verdes y Espacios Libres públicos adscritos a unidades de ejecución o suelos urbanizables.
- b) Los Equipamientos Comunitarios públicos adscritos a unidades de ejecución 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 las N.N.S.S.

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 determinan las presentes NN. SS. y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación.

2.- Los terrenos de sistemas locales 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 locales 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 Subsidiarias de conformidad a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

ARTICULO 4.12.4.- OBTENCION DE SISTEMAS.

1.- En las presentes Normas Subsidiarias 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 o urbanos en unidades de ejecución.

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 urbanizable, fuese necesaria su obtención anticipadamente al desarrollo de la unidad de ejecución 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.



ARTICULO 4.12.5.- SISTEMAS LOCALES ADSCRITOS E INCLUIDOS EN SUELO URBANIZABLE.

A).- Derechos y obligaciones de los propietarios.

1.- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas locales que las Normas incluyen o adscriben al suelo urbanizable serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de terrenos en los sectores correspondientes del 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 ejecución 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.

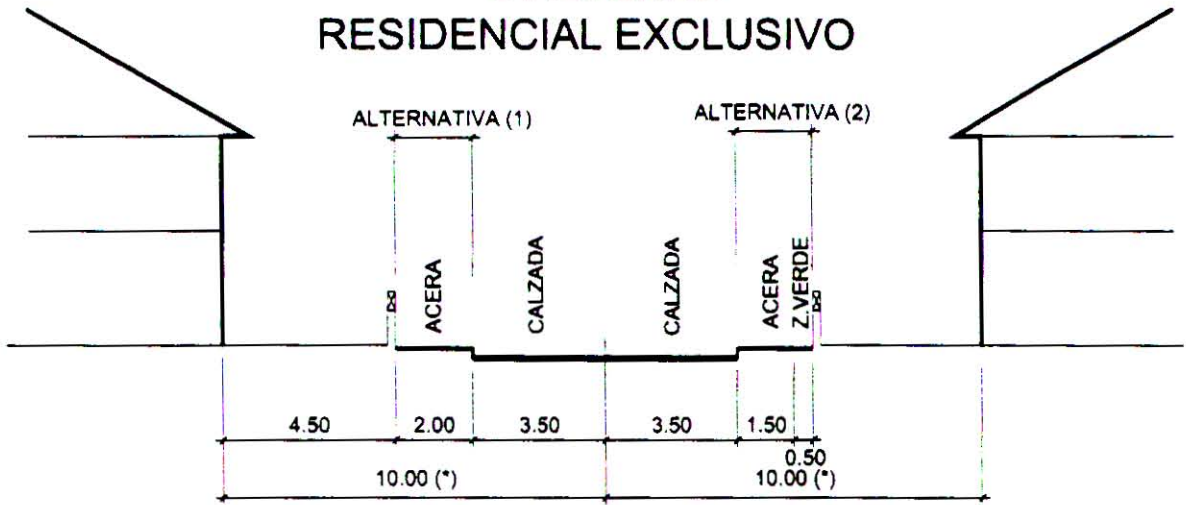
1.- Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos destinados a sistemas locales adscritos al suelo urbanizable, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo a los criterios de valoración de 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 urbanizable que correspondan.

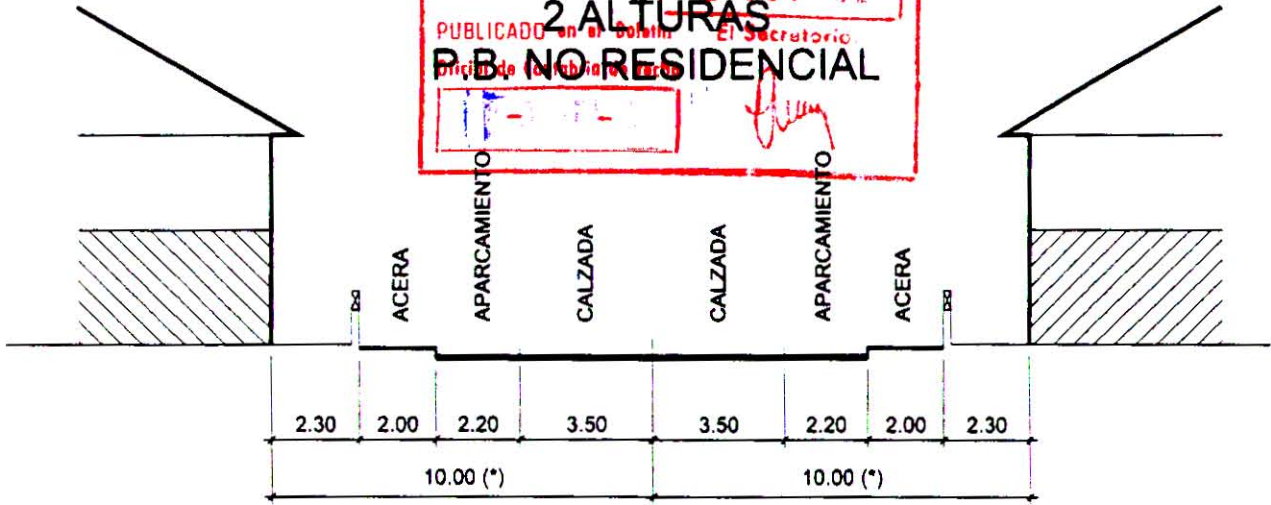
3.- A estos efectos el acta de ocupación de terrenos destinados a sistemas locales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en la orden de 9 de marzo de 1.964 que desarrolla el artículo 55 del Reglamento de Expropiación forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento tipo de suelo urbanizable que correspondan al Ayuntamiento y la unidad de ejecución en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.



2 ALTURAS RESIDENCIAL EXCLUSIVO



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
 Cantabria, en Sesión fecha **2-JUL-02**
PUBLICADO en el Boletín El Secretario
P.B. NO RESIDENCIAL
 Dirección de Urbanismo Cantabria

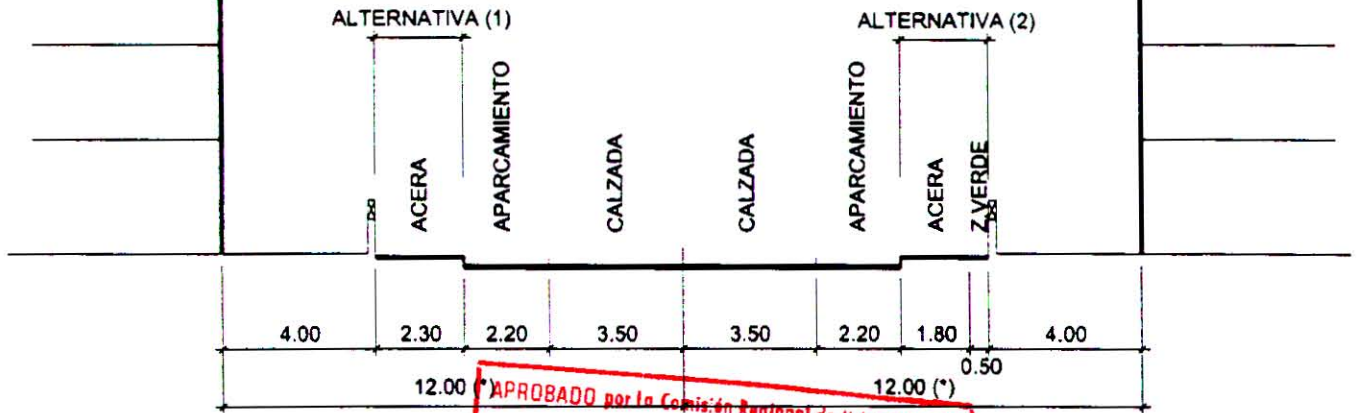


2 ALTURAS EDIFICIO NO RESIDENCIAL

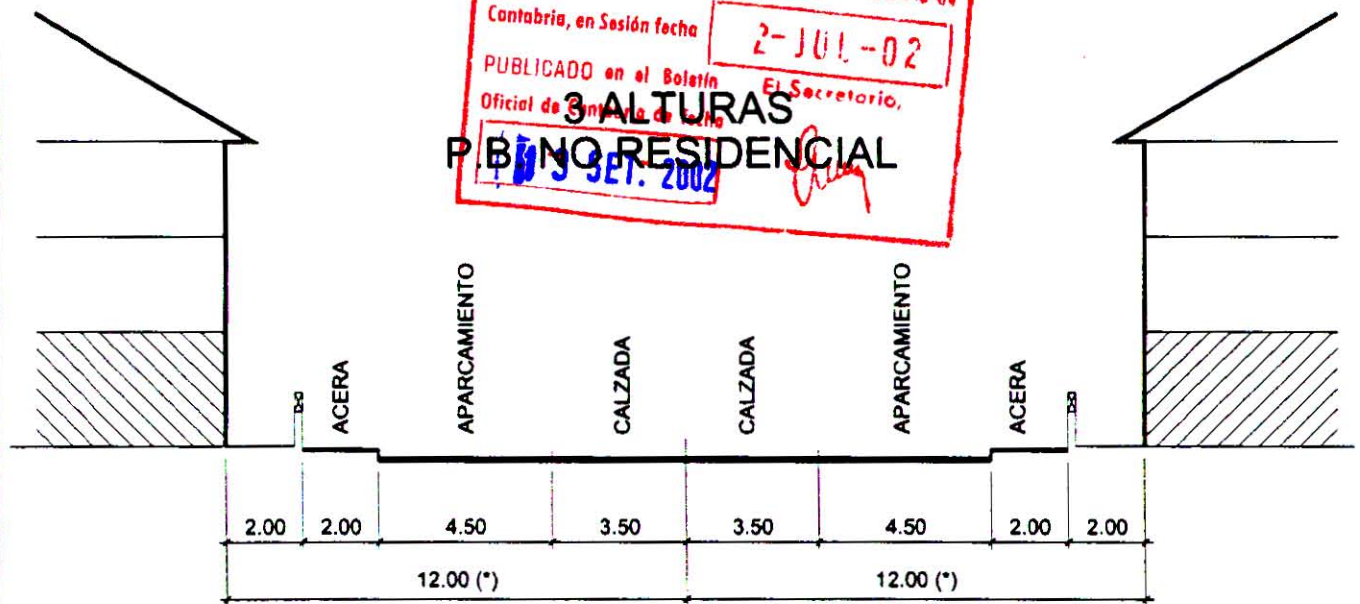


(*) DISTANCIA GENERICA VIALIDAD MUNICIPAL
 PARA OTRA VIALIDAD: VER ARTICULO 11.26.23.76

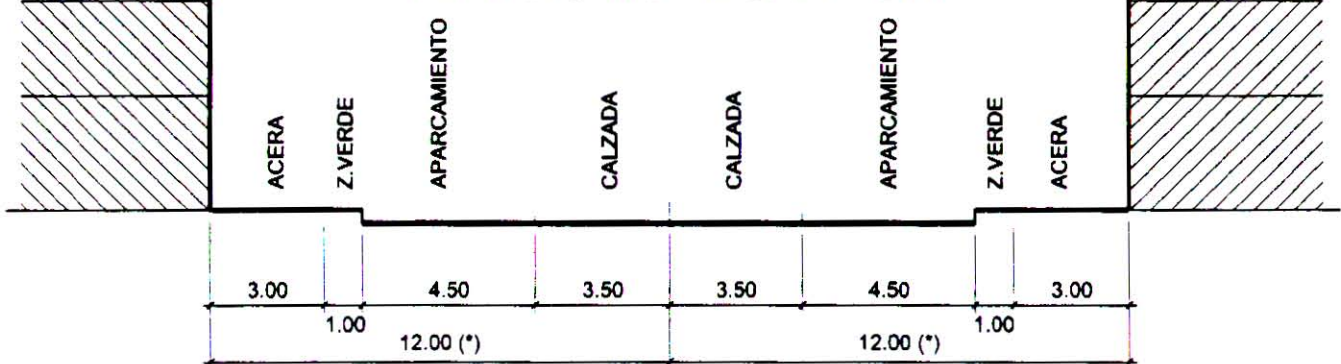
3 ALTURAS RESIDENCIAL EXCLUSIVO



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Contabria, en Sesión fecha **2-JUL-02**
PUBLICADO en el Boletín **El Secretario,**
Oficial de **3 ALTURAS**
P.B. NO RESIDENCIAL
30 SET. 2002

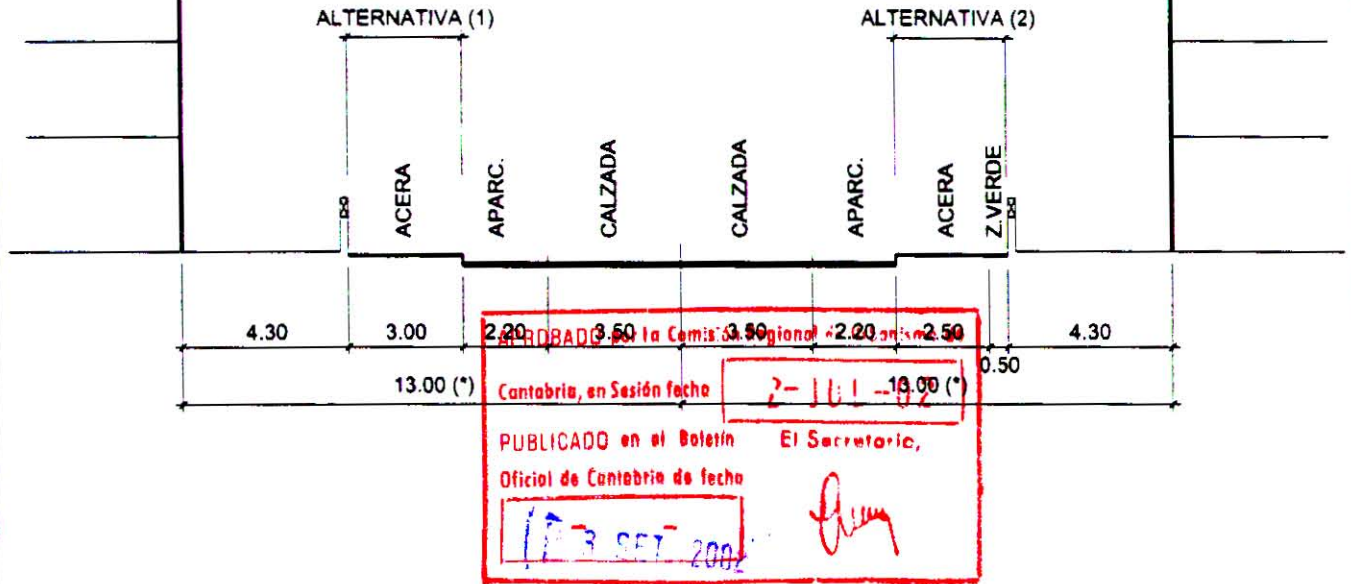


3 ALTURAS EDIFICIO NO RESIDENCIAL

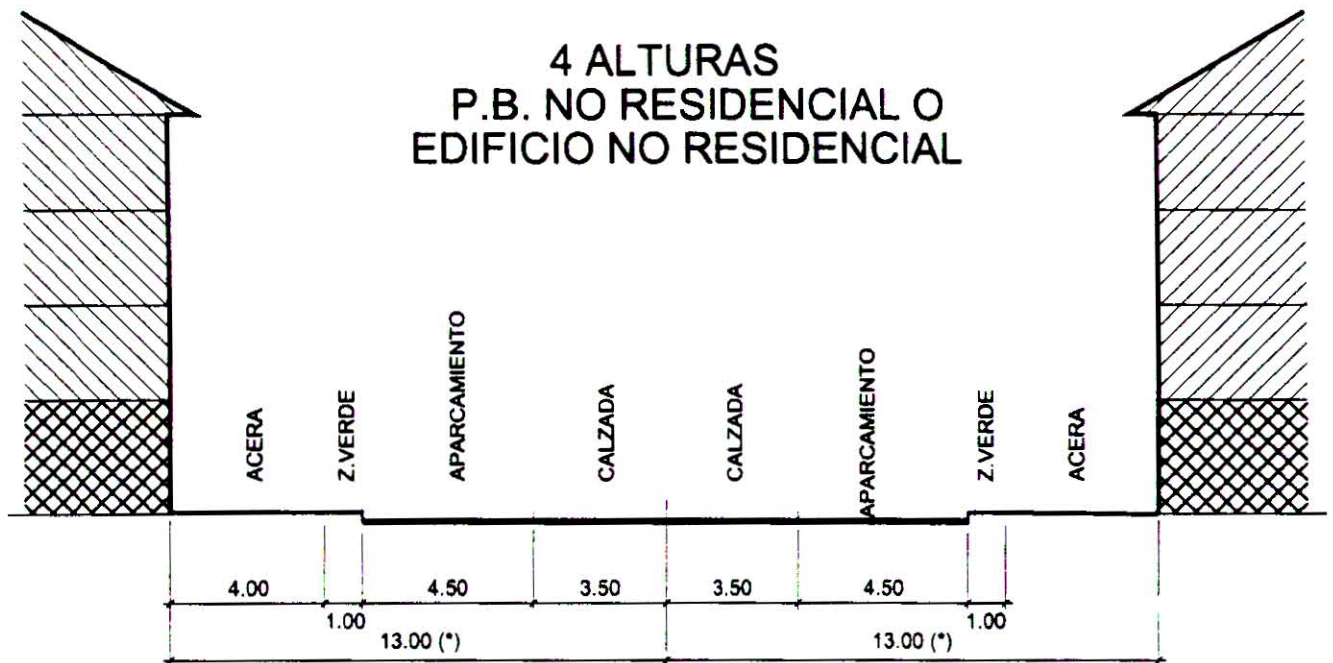


(*) DISTANCIA GENERICA VIALIDAD MUNICIPAL
PARA OTRA VIALIDAD: VER ARTICULO 11.26.23.76

4 ALTURAS RESIDENCIAL EXCLUSIVO

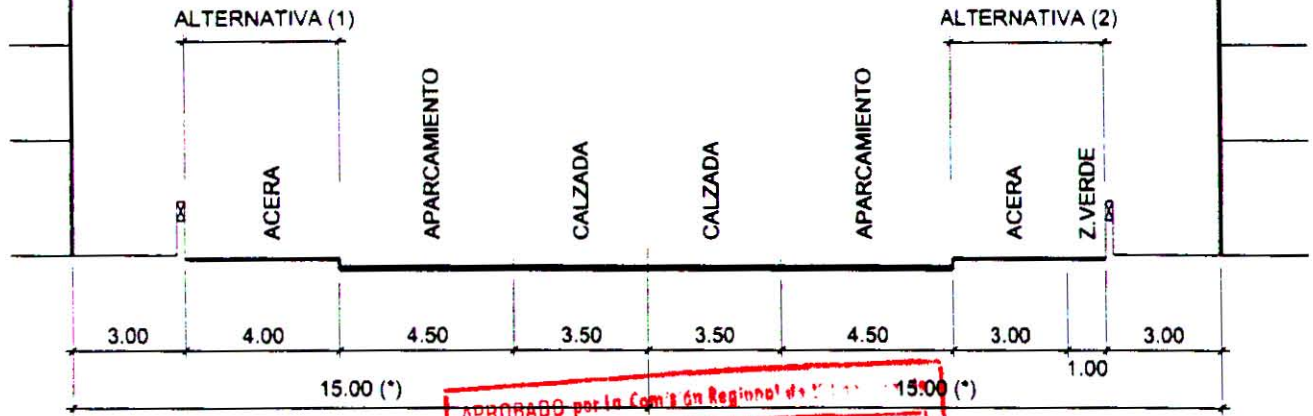


4 ALTURAS P.B. NO RESIDENCIAL O EDIFICIO NO RESIDENCIAL



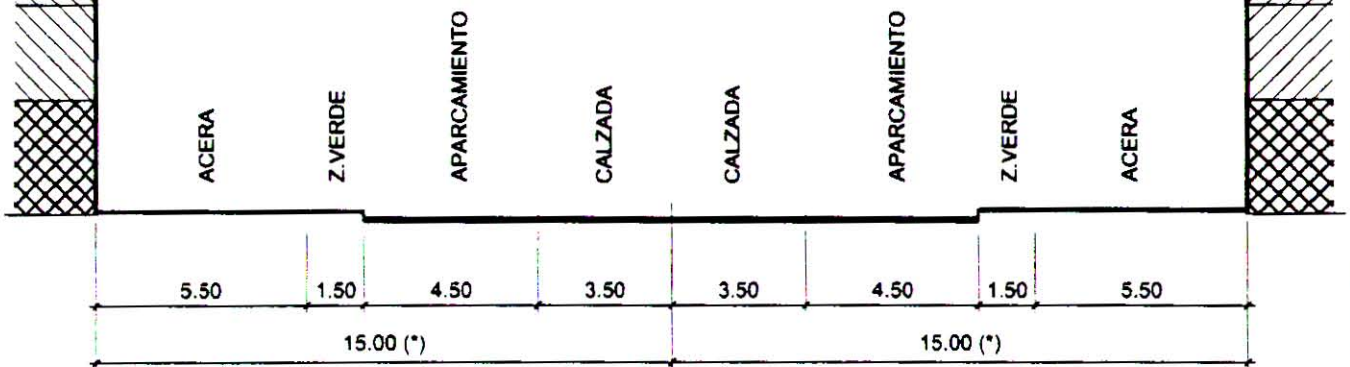
(*) DISTANCIA GENERICA VIALIDAD MUNICIPAL
 PARA OTRA VIALIDAD: VER ARTICULO 11.26.23.76

5 ALTURAS RESIDENCIAL EXCLUSIVO



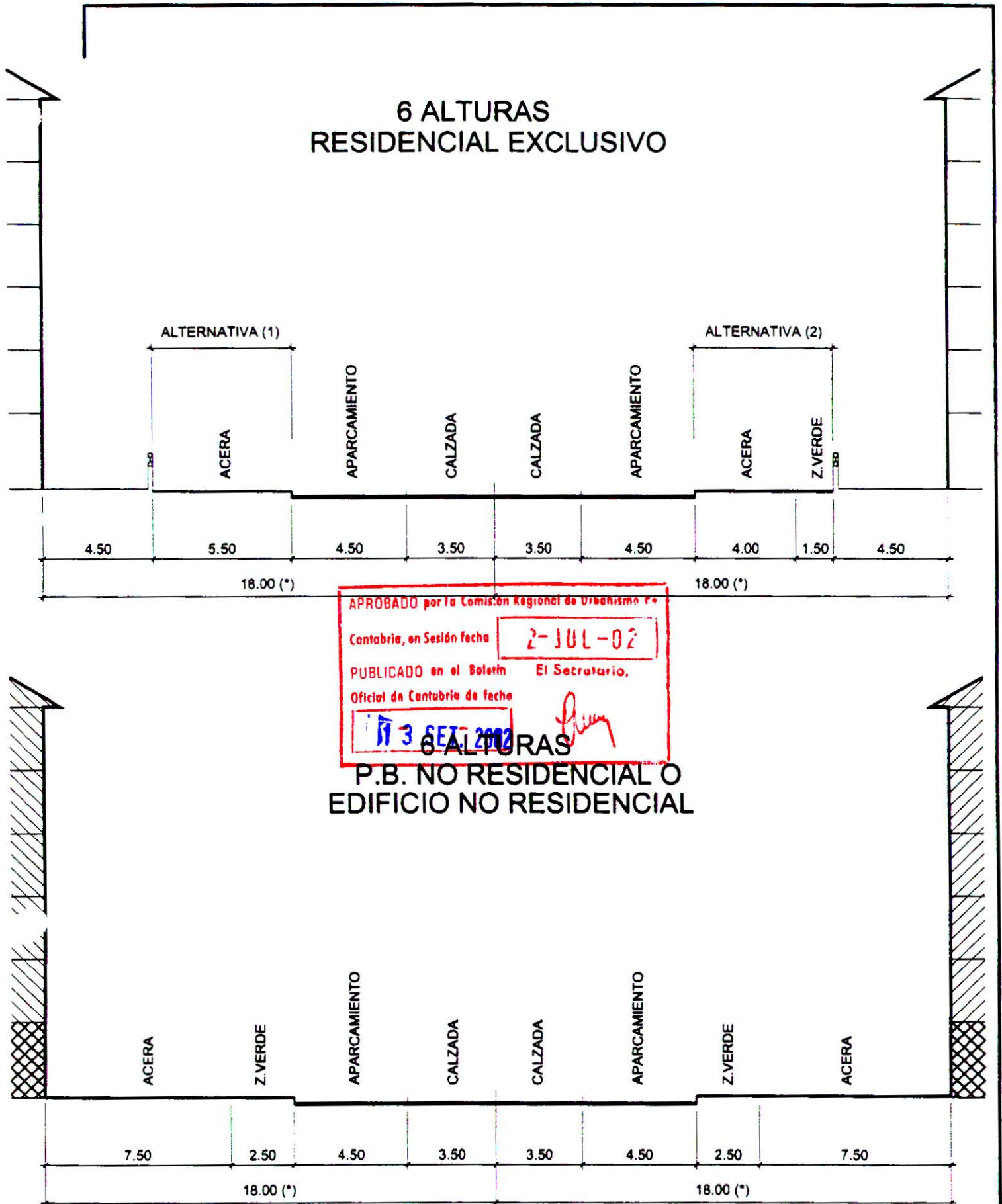
APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **2-JUL-02**
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha *[Signature]*
El Secretario.

5 ALTURAS P.B. NO RESIDENCIAL O EDIFICIO NO RESIDENCIAL



(*) DISTANCIA GENERICA VIALIDAD MUNICIPAL
PARA OTRA VIALIDAD: VER ARTICULO 11.26.23.76

6 ALTURAS RESIDENCIAL EXCLUSIVO



(*) DISTANCIA GENERICA VIALIDAD MUNICIPAL
 PARA OTRA VIALIDAD: VER ARTICULO 11.26.23.76

TITULO QUINTO. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 13.- CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCION PRIMERA.

ARTICULO 5.13.1.1.- CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

1.- El suelo no urbanizable se ha desarrollado en tres categorías atendiendo a la distinta naturaleza de los mismos, otorgándoles diversos grados de protección, todo ello de conformidad con las categorías y grados de protección regulados en la Ley de Cantabria 9/94, de 29 de septiembre, sobre usos del suelo en el medio rural.

2.- El suelo no urbanizable es aquel en el que por sus características específicas naturales o ambientales no es posible el desarrollo urbanístico. Se divide en:

- protección común (NU).
- protección agropecuaria (NUAG).
- protección absoluta (NUPA).

3.- La integración dentro de las categorías específicas de Protección de Costas, servidumbres aeronáuticas, Protección de Infraestructuras, y otras de carácter sectorial, vendrá dada por la legislación específica aplicable, sin perjuicio de que el suelo afectado pertenezca a alguna de las otras categorías, cuyas determinaciones habrá también que respetarse, necesariamente. Deben por tanto respetarse acumulativamente las limitaciones impuestas para la categoría común en la que se integre el suelo y aquéllas que le resulten impuestas por la legislación específica, aunque en la presente normativa se mantendrán las tres definiciones generales anteriores.

ARTICULO 5.13.1.2.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable 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 dedujeras 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.

ARTICULO 5.13.1.3.- CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA CADA CATEGORIA.

Las condiciones de edificación en suelo no urbanizable se determinan en función de tres variables:

1.- Clasificación de los usos establecidos para cada categoría de suelo no urbanizable que, de acuerdo con la clasificación de usos que realiza la propia Ley 9/94 de la Comunidad Autónoma de Cantabria, se establecen en:

- a) Usos permitidos, sujetos a licencia municipal sin trámites previos.
- b) Usos autorizables, que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa, conforme el trámite previsto en el artículo 14 de la Ley 9/94 de Cantabria.
- c) Usos incompatibles, que son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables, y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación del planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.

- d) Usos prohibidos, que son aquellos que las presentes normas imposibilitan en suelo no urbanizable, y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos, y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión de éste planeamiento.

2.- Determinación de los parámetros urbanísticos explícitamente aplicables a cada tipo de suelo no urbanizable y dependiendo de los usos correspondientes, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- A) Edificabilidad, expresada en el índice de edificabilidad posible por un m2. de parcela conforme a los planos de clasificación del suelo.
B) Altura máxima de edificación, y altura máxima de cornisa.
C) Tipologías de edificación permitidas.
D) Retranqueos mínimos a colindantes y Vías públicas.
E) Parcela mínima y condiciones de vinculación.
F) Usos según detalle de los siguientes artículos.
G) Servicios mínimos:
- acceso rodado pavimentado.
- abastecimiento de agua.
- evacuación de aguas.
- electricidad.



3.- Para la edificación de carácter residencial (vivienda familiar y alojamientos en el medio rural) será precisa la justificación de cumplimiento del criterio de **no formación de nuevo núcleo de población** de acuerdo con lo establecido en la ordenanza específica.

SECCION SEGUNDA.

ARTICULO 5.13.2.4.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION COMUN.

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.

Con carácter general para todo tipo de usos, excepto las instalaciones agropecuarias, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Deberá justificarse el cumplimiento del criterio de no formación de nuevo núcleo de población.
b) Con anterioridad a la concesión de la licencia, la parcela deberá disponer, o estar en condiciones de llegar a disponer, de los servicios siguientes:
- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Suministro de energía eléctrica.
- Evacuación de aguas.

Esta obligación podrá cumplirse simultáneamente a la edificación, previo el afianzamiento de su cumplimiento y con los efectos previstos en la Ley del Suelo. El coste de la ejecución de estos servicios será sufragado por el propietario.

- c) Los propietarios que pretendan emplazar una edificación en este tipo de suelo, están obligados a la cesión de los terrenos necesarios para ampliación de viales de acuerdo con el perfil de calle señalado por las NN.SS. en cada caso. En el supuesto de que no hubiera ninguno señalado se cumplirá con el perfil mínimo de los contemplados en las presentes Ordenanzas.

- d) No podrán autorizarse segregaciones o fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

2.- CLASIFICACION DE USOS.

A).- USOS PERMITIDOS.

Podrán autorizarse construcciones agrícolas destinadas a la explotación de las fincas, con las siguientes condiciones:

- a) Vivienda, en su caso, vinculada específicamente a la explotación agrícola para uso del propietario o arrendatario de la finca agropecuaria.
- b) Uso vinculado directamente a la obtención, almacenamiento, explotación o tratamiento de productos o ganado de la explotación agropecuaria del titular de la finca.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Declaración municipal de interés social y de idoneidad de la ubicación pretendida en función de los criterios de ordenación establecidos en el planeamiento.
- b) Parcela mínima: 10.000 m².
- c) Edificabilidad: 0,10 m²/m².
- d) Altura máxima de la edificación: siete (7) metros.
- e) Separación al colindante: veinte (20) metros.
- f) Longitud máxima de fachada: treinta (30) metros.
- g) Tramitación de Informe Ambiental.
- h) No existir riesgo de formación de área industrial. A tal fin no podrá autorizarse la construcción cuando en un radio de 500 metros exista otra instalación del tipo de las reguladas en el presente apartado.
- i) En todo caso, las instalaciones agropecuarias, deberán situarse fuera de la corona de 200 m. que rodee al suelo urbano.

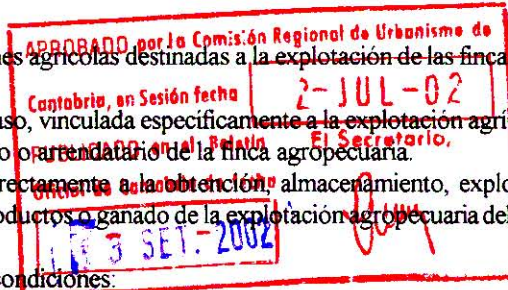
B).- USOS AUTORIZABLES.

Podrán autorizarse en suelo no urbanizable de protección común, previa tramitación del procedimiento previsto en el artículo 14 de la Ley 9/94 de Cantabria (autorización de la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, para cualquier uso, previa a la concesión de Licencia Municipal), las siguientes edificaciones:

1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR.

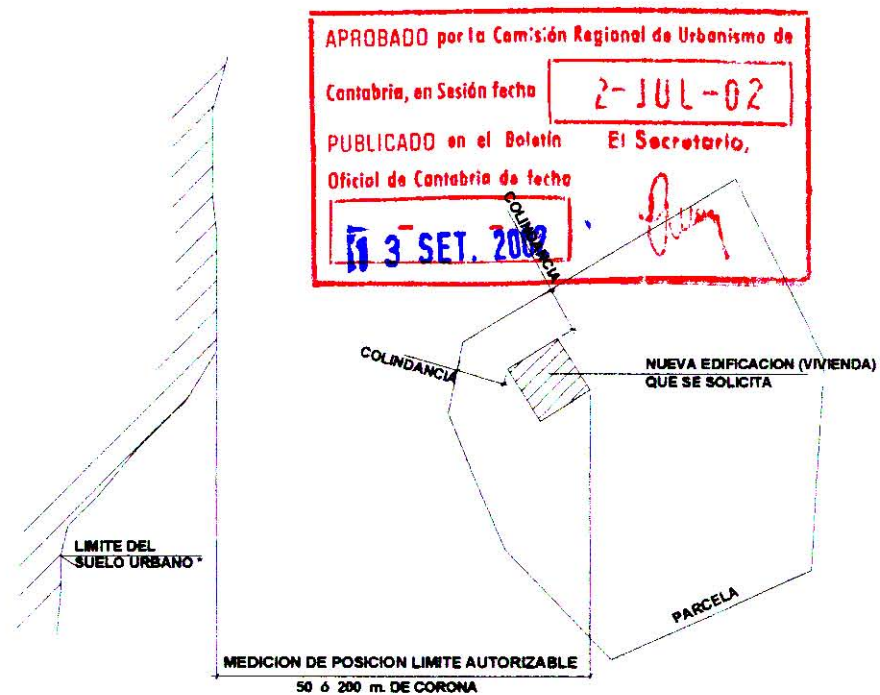
1.-Podrá autorizarse la construcción de vivienda unifamiliar en las siguientes condiciones:

- a) El titular de la vivienda será el mismo que el de la finca.
- b) Parcela mínima:
En corona de influencia de suelo urbano de hasta 50m.: 2.000 m². en predio único. Se autoriza Vinculación.
- c) Edificabilidad: 0,10 m²/m². Superficie construida computable máxima 250 m². sin incluir las dependencias agrícolas.
- d) Altura máxima del edificio: dos plantas, seis con cinco (6,5) metros.
- e) Longitud máxima de fachada: 20 m.
- f) Tipología, exenta (máximo una vivienda por parcela).
- g) La separación mínima de la construcción al predio colindante será 5 m..



2.- Podrá autorizarse que la edificación de vivienda familiar se destine parcialmente a otros usos propios de actividades económicas, siempre que sean compatibles con el de vivienda, se mantenga éste como uso principal, y las actividades desarrolladas estén vinculadas al sostenimiento de la economía del núcleo familiar titular de la vivienda.

3.- Se permitirá la ampliación de las viviendas permanentes de uso familiar existentes en el momento de la aprobación de las N.N.S.S. sujeta a las mismas condiciones aplicables a las de nueva construcción mencionadas en los epígrafes precedentes. En este caso no será preciso la nueva tramitación del procedimiento previsto en el artículo 14 de la Ley 9/94 de Cantabria, pudiendo conceder el Ayuntamiento la licencia sin dicho trámite previo.



* NO VALIDO PARA EL SUELO URBANO QUE ADQUIERA ESA CONDICION COMO CONSECUENCIA DEL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

2.- INSTALACIONES DE TURISMO RURAL.

1.- Edificaciones destinadas, como uso principal a la restauración, tales como restaurantes, merenderos, asadores, mesones y actividades similares.

2.- Construcciones destinadas a actividades vinculadas al sector de turismo rural, tales como pequeños hoteles, posadas, refugios, albergues, pensiones etc., previstas en el art.2 del Decreto 31/97 sobre alojamientos en el medio rural de Cantabria.

En ambos casos las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

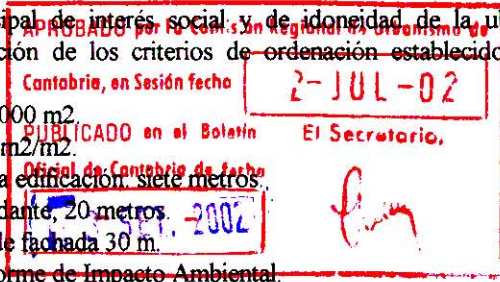
- Parcela mínima: 6.000 m². Se autoriza Nivel de Vinculación 2.
- Edificabilidad 0,10 m²/m².
- Altura máxima de la edificación: dos plantas o seis con cinco (6,5) metros.
- Longitud máxima de fachada: 20 m.
- Separación al colindante 10 metros.
- Superficie construida computable máxima 600 m².

3.- OTRAS INSTALACIONES .

Podrá autorizarse la construcción de Campamentos de Turismo (Camping) y otras instalaciones que por sus características resulte preferible o aconsejable su implantación fuera de los núcleos residenciales, tales como pequeñas naves de transformación de productos agropecuarios. Quedan expresamente prohibidas otros usos productivos como fábricas, naves industriales, incluidos los desguaces y almacenamientos de chatarra, así como aquellos que generen o utilicen residuos tóxicos y peligrosos o realicen emisiones atmosféricas contaminantes.

Las instalaciones, con excepción de los Campamentos de Turismo, que se regulan expresamente en estas Normas (Condiciones de uso),deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Declaración municipal de interés social y de idoneidad de la ubicación pretendida en función de los criterios de ordenación establecidos en el planeamiento.
- b) Parcela mínima 10.000 m².
- c) Edificabilidad 0,10 m²/m².
- d) Altura máxima de la edificación: siete metros.
- e) Separación al colindante, 20 metros.
- f) Longitud máxima de fachada 30 m.
- g) Tramitación de Informe de Impacto Ambiental.
- h) No existir riesgo de formación de área industrial. A tal fin no podrá autorizarse la construcción cuando en un radio de 500 metros exista otra instalación del tipo de las reguladas en el presente apartado.
- i) En todo caso, deberán situarse fuera de la corona de 200 m. que rodee al suelo urbano.



4.- INSTALACIONES ESPECIFICAS DE INTERES PUBLICO.

Sobre este tipo de suelo podrán autorizarse edificaciones e instalaciones específicas de interés público conforme a lo establecido en la Ley del Suelo.

El Régimen de usos aplicable es el mismo que el de los Equipamientos. Las Ordenanzas de Equipamientos son también de aplicación.

C).- USOS INCOMPATIBLES.-

Al objeto de preservar este suelo del proceso urbanizador, se entienden incompatibles, a título enunciativo, los siguientes usos:

- a) Vivienda adosada, agrupada y colectiva.
- b) Edificios comerciales y de oficinas.
- c) Edificios de hostelería, con excepción de los definidos en el apartado anterior.

D).- USOS PROHIBIDOS.-

Deberán considerarse como tales, aquellos que por su magnitud determinen con su sola implantación la pérdida del carácter intrínseco del suelo no urbanizable. Así pues, estarán expresamente prohibidos todo tipo de proceso urbanizador de gran escala propio de los suelos urbanos o urbanizables, la implantación de áreas industriales y, en general, todo tipo de actuaciones que requieran la revisión del planeamiento al suponer la modificación de los criterios urbanísticos adoptados en las presentes Normas Subsidiarias.

Quedan absolutamente prohibidas las casetas, tejavanas, accesorios, refugios, almacenes para la guarda de aperos de labranza y otros elementos análogos, salvo que sean accesorios a una vivienda preexistente.

SECCION TERCERA.

ARTICULO 5.13.3.5.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGROPECUARIA.

Es el Suelo no urbanizable sometido a mayor grado de protección, al objeto de preservar sus valores agrarios o paisajísticos 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, o aquellas en las que se han detectado ciertos valores paisajísticos merecedores 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 PERMITIDOS.

Podrán autorizarse construcciones agrícolas destinadas a la explotación de las fincas, con las siguientes condiciones:

1) Vivienda, en su caso, vinculada específicamente a la explotación agrícola para uso del propietario o arrendatario de la finca agropecuaria. La construcción a autorizar deberá ser la vivienda permanente del titular de la explotación agrícola-ganadera. El titular de la explotación deberá estar dado de alta en el régimen de la Seguridad Social Agraria. La explotación agrícola ganadera de la que se trate deberá ser la principal actividad económica del titular que solicita la vivienda. La naturaleza y características de la explotación agrícola-ganadera de la que se trate deberá hacer necesaria la ubicación de una vivienda en sus inmediaciones, de forma que quede garantizada la explotación de las fincas implicadas y la necesidad de la vivienda del agricultor-ganadero que las regente. En este sentido queda definido que es la explotación a la que se va a someter el terreno, lo que justifica la necesidad de una vivienda. Para la autorización de dicha vivienda, se estará, así mismo, a los criterios que, con posterioridad, pudiera definir la Comisión Regional de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo.

2) Uso vinculado directamente a la obtención, almacenamiento, explotación o tratamiento de productos o ganado de la explotación agropecuaria del titular de la finca.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Declaración municipal de interés social y de idoneidad de la ubicación pretendida en función de los criterios de ordenación establecidos en el planeamiento.
- b) Parcela mínima: 10.000 m².
- c) Edificabilidad: 0,10 m²/m².
- d) Altura máxima de la edificación: siete (7) metros.
- e) Separación al colindante: veinte (20) metros.
- f) Longitud máxima de fachada: treinta (30) metros.
- g) Tramitación de Informe Ambiental.
- h) No existir riesgo de formación de área industrial. A tal fin no podrá autorizarse la construcción cuando en un radio de 500 metros exista otra instalación del tipo de las reguladas en el presente apartado.
- i) En todo caso, las instalaciones agropecuarias, deberán situarse fuera de la corona de 200 m. que rodee al suelo urbano.

B).- USOS AUTORIZABLES

Podrán autorizarse en este tipo de suelo aquellas instalaciones que hayan sido declaradas tanto por el Ayuntamiento como por la Comisión Regional de Urbanismo, si resultare procedente como requisito procedimental, de INTERES PUBLICO y se justifique suficientemente la necesidad de ubicación en la parcela de que se trate. En todo caso será preceptivo para la previa autorización informe favorable de impacto ambiental que determine en su caso las medidas correctoras a aplicar.

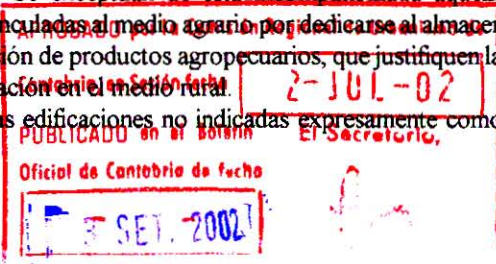
Podrán ubicarse en este suelo las instalaciones necesarias para el desarrollo de infraestructuras y sistemas generales previstos en el planeamiento.

APROBADO por el tipo de suelo al tiempo que se garantiza el
Cantabria, en Sesión fecha 2-JUL-02
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha 3-SET-2002

C).-USOS INCOMPATIBLES.

Al objeto de preservar este suelo del proceso urbanizador, se entienden incompatibles los siguientes usos:

- a) Vivienda, excepto la relacionada directamente con el uso agropecuario.
- b) Edificios comerciales y de oficinas.
- c) Edificios de hostelería.
- d) Edificios y locales de espectáculos.
- e) Almacenaje de productos peligrosos.
- f) Otros usos productivos, como fábricas, naves industriales, naves de almacenaje y exposición. Se exceptúan de esta incompatibilidad aquellas actividades industriales vinculadas al medio agrario por dedicarse al almacenaje, envasado o transformación de productos agropecuarios, que justifiquen la conveniencia de su implantación en el medio rural.
- g) Todas aquellas edificaciones no indicadas expresamente como permitidas o autorizables.



D).- USOS PROHIBIDOS.

Deberán considerarse como tales, aquellos que por su magnitud determinen con su sola implantación la pérdida del carácter intrínseco del suelo no urbanizable. Así pues estarán expresamente prohibidos todo tipo de proceso urbanizador de gran escala propio de los suelos urbanos o urbanizables, la implantación de áreas industriales y en general todo tipo de actuaciones que requieran la revisión del planeamiento al suponer la modificación de los criterios urbanísticos adoptados en las presentes normas subsidiarias.

Quedan absolutamente prohibidas las casetas, tejavanas, accesorios, refugios, almacenes para la guarda de aperos de labranza y otros elementos análogos, salvo que sean accesorios a una vivienda preexistente.

No podrán autorizarse en este tipo de suelo no urbanizable segregaciones, o fraccionamientos cuando las fincas resultantes no vayan a mantener el mismo destino o no respeten la unidad mínima de cultivo (Ley del Suelo y artículo 3 de la Ley 9/94 de Cantabria). Se exceptúan las reparcelaciones efectuadas para la racionalización de las explotaciones efectuadas bajo la tutela del organismo oficial competente.

SECCION CUARTA.

ARTICULO 5.13.4.6.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ABSOLUTA.

El Suelo no urbanizable de especial protección (máxima protección), 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 uso edificatorio. La protección absoluta es indispensable para la preservación de un medio físico con valores de carácter ecológico, medioambiental, paisajístico o histórico artístico de suma importancia.

Serán autorizables, previa tramitación de Estimación de Impacto Ambiental, instalaciones de interés público cuya ubicación deba realizarse obligatoriamente en este tipo de suelos, tales como depósitos de agua, antenas, repetidores, o similares.

Dado el especial valor que se otorga a este tipo de suelo, no se contempla ningún uso permitido ni autorizables, con excepción del indicado en el párrafo precedente. Se clasifican como incompatibles los usos admisibles para el suelo no urbanizable de protección agropecuaria, clasificándose todos los demás como expresamente prohibidos.

SECCION QUINTA.

ARTICULO 5.13.5.7.- RIESGO DE FORMACION DE NUCLEO.

1.- Las posibilidades de autorización de vivienda unifamiliar en los distintos tipos de suelo no urbanizable, quedan además limitadas por los criterios de riesgo de formación de nuevo núcleo de población descritos en el presente artículo.

2.- En el suelo no urbanizable se entiende que existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población cuando el emplazamiento de la vivienda cuya construcción se solicita se encuentre fuera de la zona de influencia del suelo urbano. A fin de delimitar lo que ha de entenderse por zona de influencia del suelo urbano, y determinar las diferentes condiciones de edificación, se establece una corona de influencia (exclusivamente en suelo no urbanizable de protección común) situada en una banda de 50 m. alrededor del suelo urbano.

ARTICULO 5.13.5.8.- CONDICIONES PARA VINCULACION DE PARCELAS.

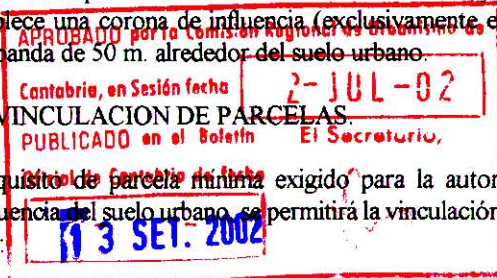
1.- A efectos del cumplimiento del requisito de parcela mínima exigido para la autorización de edificación residencial dentro de las corolas de influencia del suelo urbano, se permitirá la vinculación de más de una parcela registral, en las siguientes condiciones:

- a) La superficie total exigible como parcela mínima podrá corresponderse con una sola finca registral, sobre la que se sitúa la vivienda, o con dos o más, siendo en una de ellas donde se sitúa la vivienda.
- b) La finca soporte, en la que se ubica la vivienda, habrá de estar ubicada dentro de la corona de influencia del suelo urbano definida en el artículo anterior. Las fincas que se vinculan y la complementan habrán de ser suelo no urbanizable de protección absoluta o agropecuaria.
- c) En caso de vinculación, la finca soporte podrá tener una superficie inferior a la exigida como parcela mínima, con límite en el 50% de ésta.
- d) Las fincas que se vinculen, para complementar la parcela soporte, tendrán la superficie que resulte de acuerdo con los siguientes niveles:
 - d.1) Vinculación Nivel 1: Diferencia entre la finca soporte y la parcela mínima exigible, multiplicada por dos.
 - d.2) Vinculación Nivel 2: Diferencia entre la finca soporte y la parcela mínima exigible, multiplicada por tres.
- e) Solamente será admisible la vinculación en aquellos casos en que se indica expresamente en el parámetro de parcela mínima, señalando el nivel de vinculación aplicable.
- f) Las fincas vinculadas que no se correspondan a las fincas soporte, en cualquier vinculación, serán de cesión al Ayuntamiento gratuita y libre de cargas, en ningún caso podrán ser inferiores a 1.000 m²., salvo que sean colindantes a otra de propiedad Municipal.
- g) No se otorgará autorización de edificación hasta que esté debidamente registrada la cesión de las fincas vinculadas a favor del Ayuntamiento.

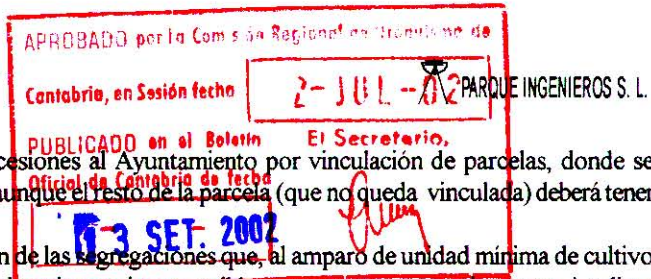
ARTICULO 5.13.5.9.- SEGREGACIONES.

1.- En el suelo no urbanizable solo podrán realizarse segregaciones rústicas. 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 m².), o existiese posibilidad de formación de núcleo de población.



AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



3.- Se exceptúan los supuestos de cesiones al Ayuntamiento por vinculación de parcelas, donde se declarará la innecesariedad de la segregación, aunque el resto de la parcela (que no queda vinculada) deberá tener una superficie mínima de 6.000 m².

4.- No podrá proseguirse la ejecución de las segregaciones que, al amparo de unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos; o constituir núcleo de población.

5.- Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

6.- 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.

7.- Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

- Tener una distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discorra por los espacios comunales.
- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privado de los usuarios de las parcelas.
- Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.
- Existir publicidad claramente mercantil, en el sentido de la parcelación urbanística, en el terreno o en sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

8.- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.



TITULO SEXTO. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 14.- CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE.

ARTICULO 6.14.1.- ZONIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE.

Dado que el Suelo Urbano y el Suelo No Urbanizable se identifican por criterios objetivos particulares, el Suelo Urbanizable es aquel que no es Urbano ni No Urbanizable.

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. Son pues los suelos sobre los que se tiene la previsión de crear nuevos asentamientos urbanos dentro del municipio.

El suelo urbanizable se divide en sectores (suelo urbanizable delimitado), para los que se debe tramitar el correspondiente Plan Parcial y se ejecuta mediante Unidades de Ejecución que serán establecidas por el citado instrumento de Planeamiento, o suelo urbanizable sin delimitación expresa, que precisa el cumplimiento de diferentes condiciones para que, una vez instado el Ayuntamiento a su delimitación, se asegure un grado de armonización de las determinaciones suficiente y pueda producirse como en el caso anterior.

Todos los Suelos Urbanizables se agrupan en Areas de Reparto que pueden ser discontinuas para la equidistribución de beneficios y de cargas dentro del ámbito de cada una de ellas. Las Areas de reparto se delimitan en función de obtener la efectiva equidistribución de beneficios y cargas sin comprometer la viabilidad del desarrollo del Sector.

ARTICULO 6.14.2.- CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA CADA SECTOR.

1.- Las condiciones de edificación en suelo Urbanizable, son las contenidas en las presentes Normas Subsidiarias. 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) Aprovechamiento en m²/m².
- 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 las Normas Subsidiarias.
- 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 los usos dotacionales colectivos o de cesión obligatoria de espacios libres exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

3.- El Plan Parcial podrá reducir la gama de tipologías de edificación permitidas por las Normas Subsidiarias.

4.- El Plan Parcial podrá fijar retranqueos mínimos superiores a los fijados por las Normas Subsidiarias.

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

6.- El Plan Parcial, podrá reajustar, con la debida justificación, la superficie delimitada en los planos de Ordenación y/o cuantificada en el cuadro resumen de los Sectores delimitados en +/- un diez por ciento (10%), incluyendo rectificaciones de límites que tengan por objeto la incorporación al sector de la totalidad de una o varias fincas que estuviesen parcialmente dentro del sector. En este caso, se podrá incorporar el aprovechamiento de la totalidad de la parcela al sector, con las siguientes condiciones:

- El aprovechamiento de la parte de parcela que se incorpora al sector será el que le corresponde en la zonificación.
- Solo será posible tal incorporación de aprovechamiento cuando la parte de parcela incorporada al sector es suelo urbanizable.
- La cuantía total del aprovechamiento resultante, como consecuencia de todas las incorporaciones que puedan hacerse en un sector, no podrá superar el 10% del señalado en los planos o cuadros resumen de sectores.
- el incremento de superficie del sector que se produzca por incorporaciones de terrenos no incluidos inicialmente en el sector deberá destinarse obligatoriamente a usos dotacionales o zonas verdes o dotación a la vialidad (peatonales, aparcamientos), con independencia del cumplimiento de los estándares mínimos.

7).- La cuantía de los Espacios Libres públicos mas los Equipamientos Comunitarios públicos no podrá ser inferior al mayor de:

- Lo grafiado en los Planos.
- Lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento o en la legislación urbanística vigente.
- El 15 % de la superficie del Sector.

8).- A fin de asegurar su accesibilidad, la localización de los Espacios Libres públicos y de los Equipamientos Comunitarios públicos se hará, al borde de la Vialidad de NN.SS., salvo que resulten impuestas.

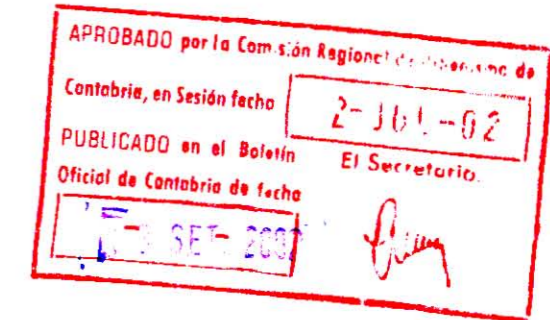
9).- Las superficies destinadas a Equipamiento Comunitario público son las únicas susceptibles de localizarse dentro o fuera del sector. En este caso, se considerarán como parte integrante del sector, localizándose necesariamente en el área dotacional general de la zona.

10).- Podrá admitirse la posibilidad de división horizontal de los espacios libres de cesión obligatoria, de forma que el subsuelo pueda contener el uso de garajes o aparcamientos para uso de residentes, con carácter público o privado, mientras se mantiene el carácter y uso públicos del plano superficial, con las siguientes condiciones:

- a).- Previamente a su concesión deberá haberse constituido un conjunto urbanístico en el sentido registral del término, adscrito a su correspondiente comunidad de propietarios.
- b).- Será obligatoria la asunción de la obligación de mantenimiento del espacio público superficial, en idénticas condiciones de ornato, seguridad y salubridad que los demás espacios comunes públicos o privados del conjunto, incluyéndose todos los servicios y equipamiento, su renovación, en su caso, de acuerdo con las ordenanzas complementarias municipales
- c).- La utilización del subsuelo para este fin deberá ser justificada en el planeamiento de acuerdo con el principio de racionalidad
- d).- En ningún caso, esta utilización supondrá el incumplimiento de los estándares obligatorios de plazas públicas de aparcamiento.
- e).- Si el aprovechamiento bajo rasante tiene carácter privado se aumentará la reserva de edificación para "equipamiento social" (según definición del Reglamento de Planeamiento) en la misma proporción que representa el aprovechamiento bajo rasante en el total de las reservas de suelo para espacios libres.

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. Para las zonas no delimitadas se establecen condiciones genéricas obligatorias.



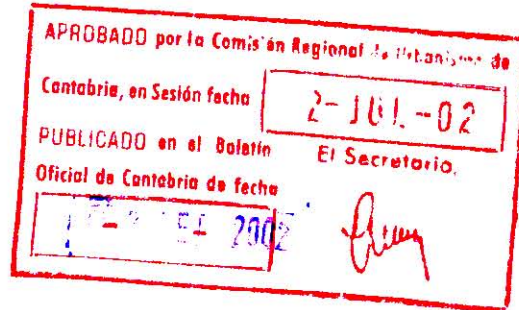
SUELO URBANIZABLE				DISTANCIAS AL EJE DE LA VIALIDAD							DIMENSIONES DE LA EDIFICACION			DISTANCIA					
CATEGORIA	A. TIPO(m2/m2)	LIMITACIONES	TIPO(1)	ACTUACION	OCUPACION	Nº PLANTAS	ALTURA	BAJO	COLINDAN-	RED MUNICIPAL		RED AUTONOMICA		Mº FOMENTO		FONDO	LONGITUD	LONGITUD	MINIMA ENTRE
				MINIMA	MAXIMA(%)	PERMITIDAS	MAXIMA (m)	CUBIERTA	CIA (m)	Genérica	R. Principal	CA-231	CA-301,302,303,304	N-611	A-67, S-20(4)	MAXIMO	MINIMA	MAXIMA	EDIFICIOS
UZ1	0,30	12 (F)	E,A,Ag	s/delim. ó 2 Ha.	20	1 ó 2	6,5	60%(C)	3	10	16	19	16	21,5	50		6,5	40	6
UZ2	0,45	12(F) + 10(Co)	E, A, Ag	s/delim. ó 2 Ha.	20	1 ó 2	6,5	60% (C)	3	10	16	19	16	21,5	50		6,5	40	6
UZ1C	0,30	90 m2 (TMMVA)	E, A, Ag, Ba, M	según delimit.	20	2 ó 3	6,5 ó 9	60%(NC)	6	12	16	19	16	21,5	50	22	7,5	50	12
UZ2C	0,45	90 m2 (TMMVA)	E, A, Ag, Ba, M	según delimit.	20	2 ó 3	6,5 ó 9	60%(NC)	6	12	16	19	16	21,5	50	22	7,5	50	12
UZ3C	0,55	90 m2 (TMMVA)	Ba,M	según delimit.	20	3	9	60%(NC)	6	12	16	19	16	21,5	50	22	7,5	50	12
UZ4C	0,65	90 m2 (TMMVA)	Ba,M	según delimit.	20	3 ó 4	9 ó 12	60%(NC)	6,5	13	16	19	16	21,5	50	22	7,5	80	13
UZ5C1	0,70	90 m2 (TMMVA)	Ba,M	según delimit.	20	3, 4, 5 ó 6	9,12,15 ó 18	60%(NC)	8	15	16	19	16	21,5	50	22	7,5	100	16
UZ5C	0,75	90 m2 (TMMVA)	Ba,M	según delimit.	20	3, 4, 5 ó 6	9,12,15 ó 18	60%(NC)	8	15	16	19	16	21,5	50	22	7,5	100	16
UZ6C	0,85	90 m2 (TMMVA)	Ba,M	según delimit.	20	5 ó 6	15 ó 18	60%(NC)	8	18	18	19	18	21,5	50	22	7,5	100	16
UZP	1,00			según delimit.	50	1 ó 2	9		5	12	16	19	16	21,5	25				10
UZMPR	1,00(2)	12 (F)(3)		según delimit.	50 ó 20(3)	1 ó 2	9 ó 6,5(3)	60%(C)(3)	5 ó 3(3)	12	16	19	16	21,5	25 ó 50(3)				10 ó 6(3)

- (F) Viviendas familiares por Hectárea
 (Co) Viviendas Colectivas por Hectárea
 (TMMVA) Tamaño medio mínimo de vivienda por actuación
 (1) : Exenta o aislada(E), Adosada (A), Agrupada (Ag), Bloque aislado (Ba), Manzana (M)
 (2) : 0,30 m2/m2 para uso residencial en exclusiva, que se asimila a UZ1
 (3) : Solo para el uso residencial en exclusiva
 (4) : A la arista de la calzada
 (NC) No computa
 (C) Computa

UZ1	Su densidad máxima de viviendas por hectárea es 12
UZ2	Su densidad máxima de viviendas por hectárea es 22
UZMPR	En el caso de uso residencial en exclusiva, su densidad máxima de viviendas por hectárea es 12
UZ1C, UZ2C, UZ3C, UZ4C, UZ5C1, UZ5C y UZ6C	Su densidad máxima de viviendas por hectárea es la resultante del cumplimiento de los parámetros limitativos o del máximo legal.

ARTICULO 6.14.4.- EDIFICABILIDAD DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES.

Para el suelo urbanizable delimitado, las zonas dotacionales se registrarán por las determinaciones generales del sector o por las de su ordenanza. Para el no delimitado, por las de su ordenanza..



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.- Cada uno de estos sectores se incluye en un área de reparto, en la que se establece un aprovechamiento, elemento de referencia para la equidistribución de los beneficios y de las cargas. La equidistribución se efectuará en la forma prevista en la vigente Ley del Suelo. El aprovechamiento medio de un concreto ámbito territorial es el resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito. Para el cálculo del aprovechamiento medio de cada Sector se considerará en el numerador de la división el aprovechamiento total, incluyendo el aprovechamiento dotacional privado y excluyendo las dotaciones públicas. En el denominador de dicha operación se tendrá en cuenta la superficie total del ámbito de que se trate, incluidos los terrenos destinados a dotaciones públicas previstas en el Plan, así como aquellos otros que, aún no hallándose en la superficie considerada, sean adscritos a ella por el planeamiento para su obtención. En la superficie a computar podrán incluirse también los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos que se hubiesen ya obtenido por el Ayuntamiento mediante expropiación forzosa u otra forma de adquisición onerosa.
- 3.- El nivel de edificación en cuanto a usos y condiciones de edificación dado por las Normas Subsidiarias 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.
- 4.- 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 ejecución del Sector.

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 presentan las Normas Subsidiarias 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.- Las mediciones realizadas sobre estos planos servirán de base para reajustar su delimitación definitiva y calcular el máximo aprovechamiento urbanístico.
- 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, siendo obligatorios los estudios complementarios de impacto ambiental (nivel de Informe Ambiental) en todos los sectores colindantes con la mar o con su zona de protección, referidos a los terrenos ubicados en la zona de influencia definida por el artículo 30 de la Ley de Costas.

Se establece, para todos aquellos aspectos no regulados específicamente, una correspondencia genérica entre categorías de suelo urbanizable y urbano :

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **2-JUL-02**
PUBLICADO en el Boletín **El Secretario**,
Oficial de Cantabria de fecha **13 JUL 2002**

CORRESPONDENCIA NORMATIVA GENERICA

Suelo urbanizable
UZ1
UZ2
UZ1C y UZ2C
UZ3C
UZ4C
UZ5C1 y UZ5C
UZP
UZMPR

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	Suelo urbano
Castabria, en Sesión fecha	UI 2 JUL-02
PUBLICADO en el Boletín	U2 El Secretario,
Oficial de Contabilidad de fecha	U2C
	U3C
	U4C
	U5C
	P
	MPR

La normativa urbanística del Plan Parcial, deberá citar como de **obligado cumplimiento** las disposiciones contenidas en estas Normas Subsidiarias, 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 estas Normas, salvo las citadas excepciones.

ARTICULO 6.15.1.4.- REGIMEN TRANSITORIO.

En tanto no se aprueben los Planes Parciales, el suelo Urbanizable queda sujeto a las limitaciones propias del suelo no urbanizable, con el grado de Suelo No Urbanizable de protección común, con excepción de las zonas delimitadas como Espacios Dotacionales de las N.N.S.S. incluidas en cada sector, que quedarán sometidas al régimen de Protección Absoluta. Igualmente, las edificaciones existentes que no incurran en situación de fuera de ordenación, tienen el carácter de fuera de ordenanza.

No se permitirá ninguna nueva edificación, exclusivamente residencial, en tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

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 y en su defecto en el Anejo al Reglamento de Planeamiento, en función de los usos dominantes y de la dimensión de la actuación.

Como suelo para equipamientos públicos se destina un mínimo del 5% del suelo ordenado, en áreas que podrán ser agrupadas de forma discontinua en el interior de las áreas y sectores o fuera de ellas.

En las zonas definidas como Espacios Libres impuestas por las Normas Subsidiarias dentro del sector y, en la porción en que estas rebasasen la cuantía mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, es compatible el establecimiento parcial o total de las reservas de suelo para equipamientos del referido sector, con la condición de que estos sean públicos.

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.

SECCION SEGUNDA. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

ARTICULO 6.15.2.7.- CONDICIONES PARA LA TRANSFORMACION DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO EN DELIMITADO.

Los condiciones son las reguladas por la Comunidad Autónoma de Cantabria. En su defecto, con sujeción a las determinaciones de volumetría y capacidad máxima de acogida, con la condición de la incorporación de los sistemas locales de NN.SS. y la continuación de los servicios de infraestructuras según modelo aprobado y demás condiciones, podrá instarse al Ayuntamiento, que mediante procedimiento similar al establecido para las modificaciones de las U.E. en suelo urbano, asignará delimitación de Sector, para su gestión posterior con arreglo al procedimiento previsto para el Suelo Urbanizable Delimitado, a excepción del trámite de presentación del "Avance", que se entenderá cumplimentada.

En todo caso, deberá asegurarse la información particularizada de los afectados y colindantes, y su inclusión, si procede.

La delimitación deberá ejecutarse atendiendo a la observancia de los criterios de racionalidad, coherencia y oportunidad, que deberá ser expresamente justificada.

El procedimiento se iniciará con la presentación de un Proyecto de Delimitación al Ayuntamiento.

La delimitación también podrá efectuarse, de oficio, por el Ayuntamiento.

La asignación de límites a un sector de Suelo Urbanizable no constituye modificación puntual de la NN.SS.

Como mínimo, se considera necesario el cumplimiento de los siguientes aspectos, para que el Ayuntamiento pueda estimar la propuesta de delimitación:

- Superficie mínima dos (2) hectáreas en único sector.
- Contacto en, al menos, cien (100) metros con vialidad de NN.SS.
- Inclusión de la vialidad exterior y servicios necesarios hasta la conexión con los existentes.
- Los Espacios Libres públicos y las reservas de suelo para Equipamientos Comunitarios públicos se situarán en contacto con la vialidad de NN.SS., salvo que dichas zonas resulten impuestas gráficamente.
- Las superficies destinadas a reservas de suelo para Equipamiento Comunitario son las únicas susceptibles de localizarse dentro o fuera del polígono. En este segundo caso, se considerarán como parte integrante del sector, localizándose necesariamente en el área dotacional general de la zona.

SECCION TERCERA. SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION O YA EJECUTADO PARCIALMENTE

ARTICULO 6.15.3.8.- 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:

a).- Para el desarrollo del planeamiento, la normativa urbanística de las Normas que se revisan tendrá el carácter de Normas complementarias y/o subsidiarias.

b).- 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.



TITULO SEPTIMO.
REGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPITULO 16.- CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO.

ARTICULO 7.16.1.- FACULTADES, DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho:

- Al 100% del aprovechamiento que les corresponda según la Zonificación y Ordenanza asignada por las Normas, cuando se trate de parcelas no incluidas en una Unidad de Ejecución.
- Al 90% del aprovechamiento que corresponda al ámbito de la Unidad de Ejecución en que esté enclavado el terreno. Para cada una de las áreas delimitadas en las Normas 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 7.16.2.- 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 m²/m². 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 (E).
- b) Adosada (A).
- c) Agrupada (Ag).
- d) Abierta, bloques aislados (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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión fecha 27 JUN 02
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,

ARTICULO 7.16.3.- UNIDADES DE EJECUCION

1.- Las unidades de ejecución (U.E.), descritas en los Planos de Ordenación estarán, en cuanto a sus condiciones específicas de edificación sujetas a lo indicado en las Fichas particulares, pudiéndose reajustar la delimitación de la U.E. con la debida justificación. Igualmente, los valores de la edificación que resulte podrán ser reajustado 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.

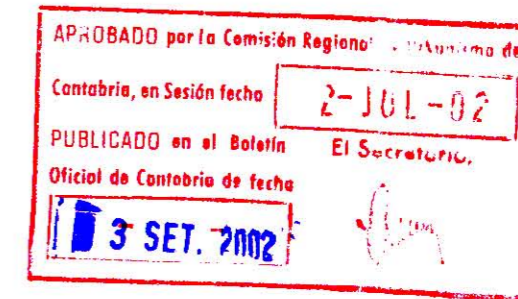
2.- Las Unidades se entienden como unidades de diseño y gestión. Sus objetivos, determinaciones urbanísticas, alcance, cesiones, instrumento de planeamiento y sistema de gestión y desarrollo, serán los que se expresan en las Fichas.

3.- En todo momento, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares interesados, podrá determinar y delimitar nuevas Unidades de Ejecución, con los requisitos y formalidades del Reglamento de Gestión Urbanística. Los propietarios del suelo urbano afectados por la delimitación, deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos dispuestos para ello, en una cuantía nunca inferior al 30 % de la superficie delimitada, que se expresa en cada caso en las correspondientes fichas. El destino de estas cesiones será exclusivamente la vialidad, los espacios libres o los equipamientos. Las cesiones tendrán carácter público.

4.- Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que las presentes Normas prevén en las Unidades de Ejecución, 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.

ARTICULO 7.16.4.- APROVECHAMIENTO EN ACTUACIONES ASISTEMATICAS.

Para aquellos ámbitos de suelo urbano no pertenecientes a Unidades de Ejecución, el aprovechamiento será el determinado por las Normas.



SUELO URBANO				DISTANCIAS AL EJE DE LA VIALIDAD							DIMENSIONES DE LA EDIFICACION			DISTANCIA MINIMA ENTRE EDIFICIOS					
				PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA(%)	Nº PLANTAS MAXIMO	ALTURA MAXIMA	BAJO CUBIERTA	COLINDANCIA (m)	RED MUNICIPAL		RED AUTONOMICA			Mº FOMENTO		FONDO MAXIMO	LONGITUD MINIMA	LONGITUD MAXIMA
CATEGORIA	A. TIPO(m2/m2)	LIMITACIONES	TIPO(1)							Genérica	R. Principal	CA-231	CA-301,302,303,304	N-611	A-67, S-20(4)				
U1	0,30	12 (F)	E, A, Ag	700	20	2	6,5	60%(C)	5	10	16	13(6)	12(7)	21,5	40		6,5	40	6
U2	0,45	12(F) + 10(Co)	E, A, Ag	700	20	2	6,5	60%(C)	5	10	16	13(6)	12(7)	21,5	40		6,5	40	6
→ U2C	0,45	90 m2 (TMMVA)	E, A, Ag, Ba, M	700	20	3	9	60%(NC)	(6)	12	16	13(6)	12(7)	21,5	40	22	7,5	50	12
U3C	0,55	90 m2 (TMMVA)	Ba, M	1000	20	3	9	60%(NC)	6	12	16	13(6)	12(7)	21,5	40	22	7,5	50	12
U4C	0,65	90 m2 (TMMVA)	Ba, M	1000	20	4	12	60%(NC)	6,5	13	16	13(6)	13(7)	21,5	40	22	7,5	80	13
U4C1	0,75	90 m2 (TMMVA)	Ba, M	1000	20	4	12	60%(NC)	6,5	13	16	13(6)	13(7)	21,5	40	22	7,5	80	13
U5C	0,75	90 m2 (TMMVA)	Ba, M	1000	20	5	15	60%(NC)	7,5	15	16	15(6)	15(7)	21,5	40	22	7,5	100	16
OA1	(ver 8)		E, A, Ag, Ba, M	600	(ver 9)	3	9	60%(NC)	6	10					40				12
OA2	(ver 8)		E, A, Ag, Ba, M	1500	(ver 9)	5	15	60%(NC)	7,5	10					40				15
P	1,00(5)			500	50	2	9		5	12	16	13(6)	12(7)	21,5	25				10
MPR	1,00(2)	12 (F)(3)		500 ó 700(3)	50 ó 20(3)	2	9 ó 6,5(3)	60%(C)(3)	5 ó 3(3)	12	16	13(6)	12(7)	21,5	25 ó 50(3)				10 ó 6(3)

(F) Viviendas familiares por Hectárea

(Co) Viviendas Colectivas por Hectárea

(TMMVA) Tamaño medio mínimo de vivienda por actuación

(1): Exenta o aislada(E), Adosada (A), Agrupada (Ag), Bloque aislado (Ba), Manzana (M)

(2): 0,30 m2/m2 para uso residencial en exclusiva, que se asimila a U1

(3): Solo para el uso residencial en exclusiva

(4): A la arista de la calzada

(5): 0,15 m2/m2 en campamentos de turismo

(6): En urbano no travesía, 19 metros al eje

(7): En urbano no travesía, 16 metros al eje

(NC) No computa

(C) Computa

(8): La edificabilidad será la suma resultante de la superficie admisible de construcción en todas las plantas según las alineaciones de fachada.

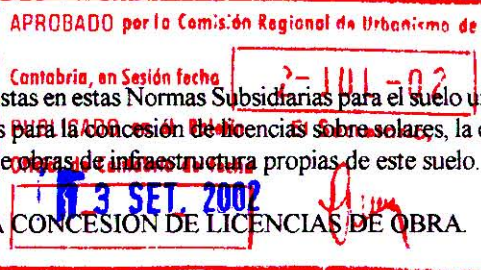
(9): La resultante de las actuales alineaciones de fachada.

CAPITULO 17.- GESTION DEL SUELO URBANO.

ARTICULO 7.17.1.- CRITERIO GENERAL.

La ejecución de las determinaciones previstas en estas Normas Subsidiarias 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



CONCESIÓN 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 las Normas Subsidiarias o por las actuaciones municipales posteriores.

ARTICULO 7.17.3.- DELIMITACION DE SOLARES.

1.- En los solares que no estuvieran incluidos en Unidades de Ejecución, 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 alguna de las Unidades de Ejecución previstas por las Normas Subsidiarias o en los que el Ayuntamiento pudiese fijar en el futuro en uso de sus competencias, será preceptiva la realización previa del Estudio de Detalle o Plan Especial 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 EJECUCION

La aportación de espacios libres y dotacionales de las zonas incluidas en Unidades de Ejecución podrá realizarse mediante reparcelación entre los propietarios en ellas incluidas siempre que lo permitan las condiciones de uso establecidas por las Normas Subsidiarias 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 Ejecución.
- 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 Ejecución se realizará conforme a lo establecido por el Reglamento de Gestión.

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 concedidos por las Normas Subsidiarias.

5.- La cesión de viales se realizará por los propietarios sin pérdida de edificabilidad.

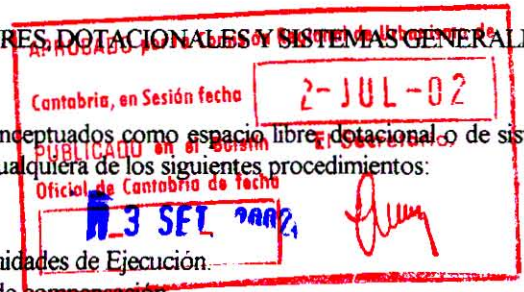
ARTICULO 7.17.7.- CESION DE DOTACIONES.

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.

Quando transcurran cuatro años desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias 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 polígono o unidad de actuación o por algún otro medio de gestión previsto en estas Normas Subsidiarias, el titular de los bienes o sus causahabientes podrán acogerse a lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente.



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 produjeran, descubrimientos arqueológicos paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen 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 Santa Cruz de Bezana.

3.- Yacimientos. Se incluyen, en el anejo correspondiente, la lista de yacimientos arqueológicos. Su situación se encuentra plasmada en los planos. Además, en una zona de 1 Km. medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, se realizará seguimiento arqueológico en todas las obras que conlleven movimientos de tierras dado que, aparte de los yacimientos reflejados en los listados, existen más indicios de Patrimonio Arqueológico que podrían salir a la luz durante las obras.

ARTICULO 8.18.2.- EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERES.

Quedan sujetos aquéllos elementos incluidos en el CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES, y se registrarán 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

1.- Los edificios catalogados por estas Normas Subsidiarias en el anexo denominado " CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE BEZANA" quedan sometidos a las limitaciones y prescripciones siguientes y subsidiariamente en lo que no se establezcan por las Normas recogidas en dicho catálogo

2.- 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.

3.- 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.

4.- A las mismas limitaciones se someterán la colocación de rótulos, señales y símbolos, que no podrán desentonar con el conjunto del edificio.

5.- 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.

6.- 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.

7.- El incumplimiento reiterado del deber de conservación podrá dar lugar a la apertura de un expediente de expropiación de estos inmuebles.

8.- 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.

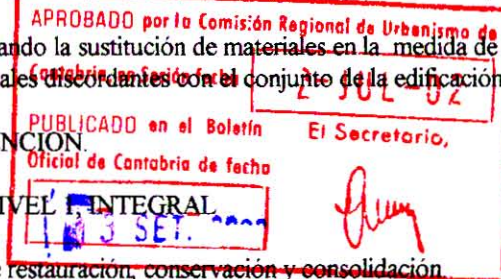
ARTICULO 8.18.4.- NIVELES DE INTERVENCIÓN.

A).- OBRAS ADMITIDAS EN EL NIVEL 1, INTEGRAL

- 1.- Se podrán ejecutar sin limitación 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.

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:
 - a) Podrán incluir buhardillas individuales que cumplan las condiciones del área de conservación ambiental a que correspondan, en su caso.
 - b) 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).
 - c) 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.

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 estas Normas Urbanísticas.

3.- 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 de modificaciones de menor interés. 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, materiales 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 para realizar las obras admitidas en los puntos anteriores.



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 discurran por suelo no urbanizable, 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 de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), en Suelo Urbano, 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 servidumbre y veinticinco (25) metros para la de afección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

Para el suelo Urbanizable y No Urbanizable dichas distancias serán ocho (8) metros para la zona de dominio público, veinte (20) metros para la de servidumbre y cincuenta (50) metros para la de afección, contados igualmente en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

En obras de fábrica, puentes, etc., estas distancias se medirán desde la proyección de los bordes laterales de las obras.

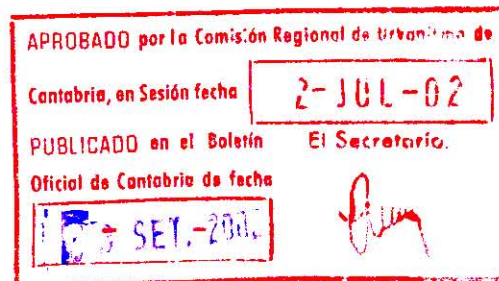
Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, sin que la correspondiente al dominio público pueda ser inferior a dos metros.

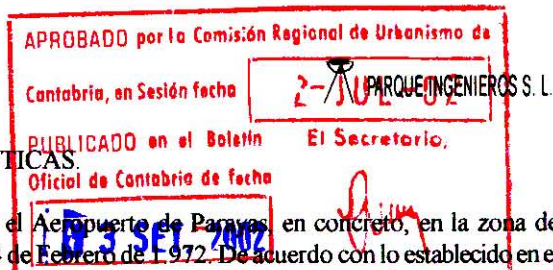
En la zona de dominio público sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o de otros servicios públicos de interés general.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse otras edificaciones que las previstas en la LOTT, ni reconstruir las construcciones existentes si se demolician.

La ejecución de actos sujetos a licencia en la zona de afección 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.





ARTICULO 9.19.3. - SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Se respetarán las limitaciones impuestas por el Aeropuerto de Parayas, en concreto, en la zona de Lloreo, en aplicación del Decreto correspondiente de 24 de Febrero de 1972. 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 : Se trata de un área circular con centro en el VOR de 300 metros de diámetro.

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 : Se trata de un área circular con centro en el VOR de 3.000 metros de diámetro

En esta zona se prohíbe que ningún elemento sobrepase en altura la superficies de limitación de alturas correspondiente.

Superficie de limitación de alturas : Superficie que, partiendo de la zona de seguridad, mantiene una pendiente constante del 3%. Por lo tanto, las áreas prohibidas comienzan en el círculo de 300 metros de diámetro, a la cota 50 para, con una pendiente del 3% llegar al extremo de 3000 metros de diámetro, a la cota 131.

ARTICULO 9.19.4. - REDES ELECTRICAS, DE TELEFONIA, TELECOMUNICACIONES Y ANALOGAS.

1.- Limitación por servidumbres aeronáuticas para las instalaciones de emisores radioeléctricos :

Con la finalidad de reducir las perturbaciones radioeléctricas sufridas en la normal utilización de una instalación radioeléctrica aeronáutica, se imponen las siguientes servidumbres dentro de la zona de limitación de alturas:

- Dentro de la zona de limitación de alturas, será necesario el consentimiento previo de la Dirección General de Aviación Civil, para la instalación fija o móvil de todo tipo de emisor radioeléctrico, aún cuando cumpla con las condiciones de la Unión Internacional de Telecomunicaciones, así como cualquier dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica.
- Si, una vez instalado el emisor o dispositivo al que se hace referencia en el apartado anterior, se localizaran en él fuentes perturbadoras del normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica, la autoridad competente lo notificará al propietario, quién estará obligado a reducir los efectos perturbadores a límites aceptables para la mencionada autoridad, o a eliminarla si fuese necesario, en el plazo que ésta señale.

2.- 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.

3.- 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 del 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 NN.SS., ni la anchura de la vialidad mínima.

4.- Las antenas receptoras-reemisoras de telecomunicaciones solo podrán situarse en suelos calificados como Productivo, EC/I y en Suelo No Urbanizable de protección común, previa autorización municipal y conforme a la normativa sectorial que les sea de aplicación.



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 dichas servidumbres.

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.- En suelo urbano y urbanizable, todas las líneas eléctricas de alta, media o baja tensión y alumbrado, serán subterráneas.

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 4 metros de anchura total, situada tomando como eje el eje de la tubería. 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 NN.SS., ni la anchura de la vialidad mínima.



CAPITULO 20.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

ARTICULO 9.20.1.- 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 9.20.2.- COSTAS.

1.- Son suelos de dominio público los definidos en los artículos 3 y 4 de la Ley 22/1.988 de Costas. Las Normas Subsidiarias incorporan la transcripción del deslinde de la zona marítimo-terrestre, siendo de dominio público los suelos comprendidos entre dicha línea de deslinde y la lámina de agua.

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: 20 m. de servidumbre de protección.
- b) En suelo urbanizable: 100 m. de servidumbre de protección.
- c) En suelo no urbanizable: 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.

ARTICULO 9.20.2.- RIOS Y ARROYOS.

1.- 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.- Se prohíbe cualquier tipo de edificación residencial situada 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

3.- Se prohíbe, sin previa autorización del Organismo de Cuenca, modificar las riberas, variar la configuración de las márgenes, levantar y sacar fuera de los cauces rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos y, en general, cualquier uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

4.- En caso de contradicción prevalecerá la legislación sectorial sobre estas Normas. Las Normas Subsidiarias asumen 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 contenidas en el Proyecto de Acondicionamiento del Arroyo Otero de la C.H.N. y la necesidad de coordinación de servicios y organismos en lo referente a la implantación de infraestructura hidráulica.





AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Cantabria, en Sesión fecha

2-JUL-02

PUBLICADO en el Boletín

El Secretario

PARQUE INGENIEROS S. L.

Oficial de Cantabria de fecha

3 SET. 2002

ARTICULO 9.20.3.- MANANTIALES Y ACUIFÉROS.

1.- Queda prohibido:

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales o subterráneas.
- 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.

ARTICULO 9.20.4.- 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 superará los siguientes valores:

- Emisión total media mgr/m2 en 24 horas: 300
- Emisión total punta mgr/m2 en 1 hora: 600
- Emisión de polvo media meg/m2 en 24 horas: 180
- Emisión de polvo punta mgr/m2 en 1 hora: 360

ARTICULO 9.20.5. VERTIDOS DE RESIDUOS SOLIDOS.

APROBADO por el Consejo Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 2-JUL-02
PUBLICADO en el Boletín El Secretario.

1.- Sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza complementaria del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana 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 y escombros:
- Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., así como desechos industriales o comerciales asimilables a escombros inertes (escorias, moldes cerámicos, etc.).
- 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 no urbanizable de protección común, en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos o con fines de recuperación 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 un estudio de Estimación de Impacto 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 9.20.6.- VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES

1.- No se autorizarán en ningún caso vertidos directos de aguas residuales, 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.

2.- Se prohíben todo tipo de vertidos incontrolados que afecten directa o indirectamente al complejo fluvial.

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 según el Artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, además de lo exigido por el Organismo de Cuenca.

Aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo de
 Cuenca en su Sesión de fecha 23 JUNIO 2002
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
 Oficial de Controlo de fecha 1-3 SET. 2002

ARTICULO 9.20.7.- 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 vertido al mar, desde tierra, de aguas residuales a través de emisarios submarinos" aprobada por Orden Ministerial de 29 de Abril de 1977 del Ministerio de Obras Públicas.

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 9.20.8.- PROTECCION FRENTE A RUIDOS Y VIBRACIONES.

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	75	55
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	65	55
ACTIVIDADES TERCARIAS, HOTELES Y VIVIENDAS	55	45
EQUIPAMIENTO NO SANITARIO	55	45
EQUIPAMIENTO SANITARIO	45	35

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)	
		DIAS	NOCHE
EQUIPAMIENTOS	SANITARIO	30	25
	EDUCATIVO	40	30
	GENERAL	30	30
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	HOTELES	30	30
	TERCIARIO	45	---
	COMERCIAL	55	55
VIVIENDA	ESTANCIAS	45	40
	DORMITORIOS	40	30
	RESTO PIEZAS	50	40

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
 Cantabria, en Sesión fecha **2-JUL-03**
 PUBLICADO en el Boletín **El Secretario,**
 Oficial de Cantabria de fecha **3 SET 2003**

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.

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 No Urbanizable.

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, de acuerdo con el Decreto de Estimación de Impacto Ambiental.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria de fecha 20/11/2011.
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 22/11/2011.
El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha 22/11/2011.

ARTICULO 9.21.2.- EXPLOTACION DE MINAS Y CANTERAS.

Se prohíben ambas actividades en todo el término municipal.

La Restauración de espacios naturales afectados por actividades extractivas en tiempo pasado 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 de las presentes Normas Subsidiarias.

2.- Podrá denegarse (o condicionarse al cumplimiento de medidas correctoras) la concesión de licencia de construcción, que fuera autorizable, en Suelo No Urbanizable cuando, a juicio del Ayuntamiento, la obra proyectada altere sustancialmente la percepción de unidades paisajísticas y ambientales desde puntos por los que transitan 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.

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 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.

Serán igualmente de aplicación las determinaciones de la denominada "Reserva Local de la Sierra de Peñas Negras".

Se prohíbe la tala de cualquier ejemplar de árbol de especie autóctona, en especial las encinas, o de ejemplares de gran porte de cualquier otra especie. Si, con carácter excepcional, fuera precisa su tala, se requerirá la autorización previa del Ayuntamiento.

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.

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 establezca el Reglamento de vertidos de aguas de Santa Cruz de Bezana, 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 industriales, debiéndose elaborar el correspondiente Reglamento de Vertidos, que garantice que los vertidos puedan ser tratados eficazmente por el sistema depurador existente. Cuando sea aprobada la Ley de Saneamiento y Depuración de aguas residuales de Cantabria y su Reglamento de vertidos, todas las infraestructuras de depuración de aguas, así como las nuevas de alcantarillado que se desarrollen, se deben de incorporar a la red contemplada en la mencionada ley. 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 contemplado en la mencionada ley, las empresas deberán contar con su propio sistema depurador, y los lodos procedentes del mismo, serán debidamente evacuados de acuerdo con la legislación vigente.

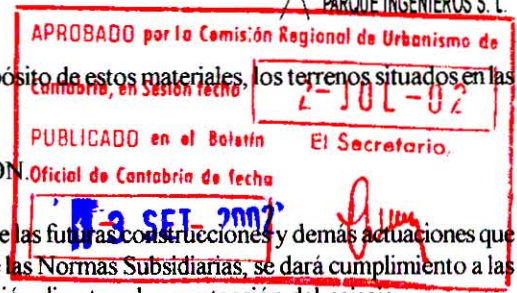
ARTICULO 9.21.8.- PROTECCION DE LA VEGETACION.

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 estas Normas Subsidiarias, 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 9.21.9.- PROTECCION A LA VEGETACION

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 de las Normas Subsidiarias, se dará cumplimiento a las disposiciones legales, especialmente a las normas de aplicación directa sobre protección del paisaje.



ARTICULO 9.21.10.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS INERTES.

Se dispondrán una o varias áreas destinadas al vertido de residuos inertes generados en el Municipio. El Proyecto de implantación deberá someterse al correspondiente procedimiento de Estimación de Impacto Ambiental, según el Decreto 50/1991, de 29 abril, de evaluación del impacto ambiental para Cantabria

ARTICULO 9.21.11.- ENMASCARAMIENTO DE LAS ACTUACIONES INDUSTRIALES.

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 9.21.12.- PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

1) Si durante los diferentes trabajos de ejecución de los proyectos derivados de las Normas Subsidiarias, 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 Santa Cruz de Bezana se localizan numerosos yacimientos arqueológicos a lo largo de toda su banda costera; aunque todos ellos se ubican en zonas de protección absoluta, se debe realizar seguimiento arqueológico en todas las obras que conlleven movimiento de tierras, en una zona de 1 Km. medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

3) En todo caso, será obligatorio, en las inmediaciones de los detectados, cuya relación se incluye en la Memoria.

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, existentes con anterioridad a la fecha de Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias. El término parcela mínima empleado en estas Normas se refiere a parcela mínima bruta.
3.- La Parcela mínima resultante 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 ejecución 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 ejecución:
a) La resultante de sumar las superficies netas de todas las parcelas que alberga; o,
b) La resultante de deducir de su superficie bruta las superficies destinadas a viario público y espacios libres públicos.
Se entiende por superficie neta lucrativa la resultante de deducir de la superficie neta de un ámbito, sector o unidad de ejecución o parcela la superficie de los suelos calificados como equipamiento público o infraestructura pública.

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.

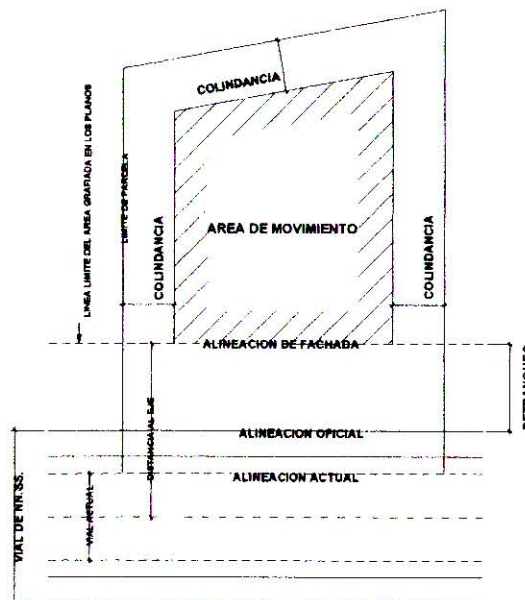
Se entiende por alineación la línea que separa:

- 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 de las Normas Subsidiarias 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 las Normas no señalaran 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 las Normas Subsidiarias. 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:

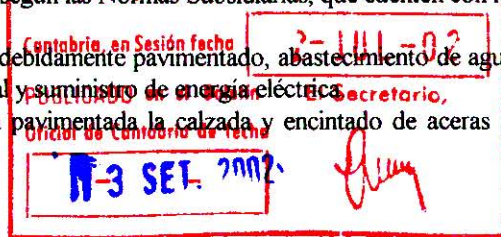
- a) Se respetarán, estrictamente, las condiciones naturales de la trayectoria de la escorrentía previas a la ejecución del relleno.
- b) En el caso de existencia únicamente de semisótano se cubrirán todas las fachadas salvo el tramo destinado al acceso a aquél en el caso de ser independiente del de 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 del 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 las Normas Subsidiarias, 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 y encintado de aceras (o pavimento de vial compartido).
- 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.

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 las NN.SS..

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.

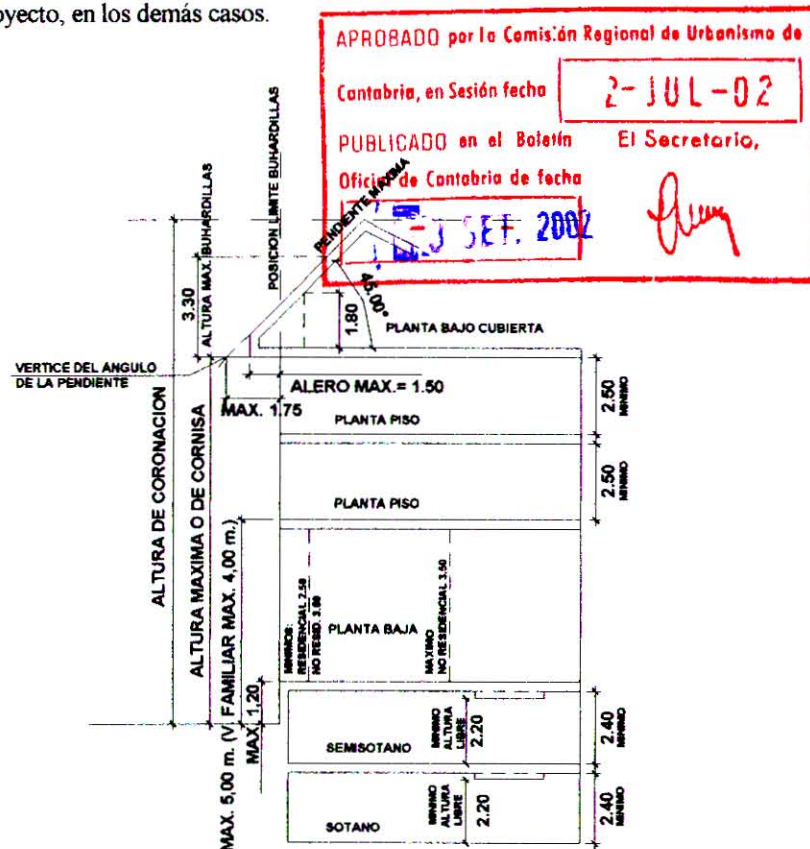
ARTICULO 10.22.15.- ALTURA MAXIMA.

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.



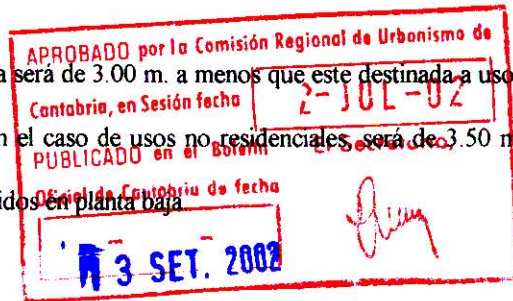
ARTICULO 10.22.16.- PLANTAS.

Pueden ser:

- a) 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.
- b) Planta de piso: Es la planta de referencia de las NN.SS. 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 mas el número total de plantas de piso.
- c) 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 las Normas Subsidiarias 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 m²/m², 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 1,80 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.

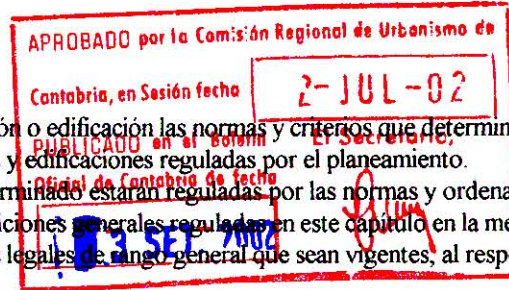
Los viales de propiedad y uso públicos que como tales recojan las Normas Subsidiarias y aquellos otros que existan en el momento de aprobación de éstas, carecen de edificabilidad propia. Los tramos y porciones de viario de nueva creación por las Normas Subsidiarias o que, de acuerdo con las determinaciones 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 de las presentes NN.SS.
- 2.- Las condiciones de urbanización o edificación determinadas en estas Normas Subsidiarias 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 de las Normas Subsidiarias 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 de las Normas Subsidiarias.

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 básico para todo el ámbito de las Normas Subsidiarias.

ARTICULO 10.24.2.5.- DOTACION DE AGUA.

De acuerdo con el Plan Hidrológico Norte II, las dotaciones mínimas de agua son:

<u>Dotación abastecimiento urbano.</u>	
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>
Forrajeras	6.800
Hortícolas	3.400
Leñosas	4.700



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.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas Subsidiarias, se dispone:

- 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 928/79. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis y garantía de suministro.

- b) Los proyectos de construcción de abastecimiento de agua para el consumo humano, tanto en lo que se refiere a la captación y conducción como a instalaciones de tratamiento, corrección o depuración, deberán someterse a informe de las autoridades sanitarias a efectos de determinar si cumplen con unos niveles de efectiva garantía sanitaria de acuerdo así mismo con dicho Real Decreto.
- c) 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) Se considera agua con garantías sanitarias para el consumo humano aquella que en todo momento, y a lo largo de la red de abastecimiento, reúna las condiciones que la califiquen como potable o sanitariamente tolerable, su sistema de suministro disponga de las instalaciones de tratamiento, corrección o depuración que resulten precisos y contengan cloro libre residual u otros indicadores indirectos de potabilidad, en los niveles que se determine en normas de carácter general y en las ordenanzas municipales complementarias que pueden elaborarse en este sentido.
- e) 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.
- f) Tanto los elementos de detalle como los materiales, de cálculo y diseño, se definirán en las ordenanzas complementarias.

ARTICULO 10.24.2.7.- POZOS.

- 1.- El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones legales vigentes que rijan en la materia.
- 2.- En ningún caso podrán situarse a una distancia no inferior a veinte metros de todo pozo absorbente de aguas residuales.
- 3.- El agua que se extraiga de los pozos sólo podrá destinarse a usos agrícolas e industriales, 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 escorrentias naturales, 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
- DB05: 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 Riugelmann en funcionamiento:

- En edificios no industriales 0,0

- En edificios industriales 1,0

- En zona de industrias o almacenes 1,5

- 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

- 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.

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.

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.- En suelo urbano y urbanizable, las conducciones de energía eléctrica y alumbrado discurrirán en subterráneo.

5.- Los centros de transformación propios de una agrupación de viviendas de tipo familiar, dispuestos en módulos prefabricados o de fábrica, podrán encajarse sobre los propios cierres de las parcelas, al borde de la acera. Queda prohibida la instalación de transformadores aéreos en suelo urbano y urbanizable.

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.

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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Contabria, en Sesión fecha 2-JUL-02
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
3-3 SET. 2002

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.

Agrupada: la que está unida o contigua a otras, en hilera o no.

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 Normas. 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.

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.

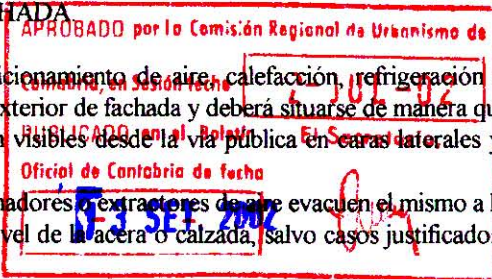
1.- Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

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 un edificio 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 cornisas laterales y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

2.- Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacúen 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.



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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

Contabria, en Sesión fecha 25-11-02

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,

Oficial de Contabria de fecha

13 SET.- 2002

ARTICULO 10.24.3.27.- CUBIERTAS.

1.- Las pendientes de cubierta no podrán superar los 45 grados, pudiendo llegar a ser planas a modo de terrazas. El ángulo de la pendiente, tendrá su vértice, sobre la cara inferior del último forjado a 1,75 m., como máximo, de distancia horizontal desde la fachada, permitiéndose un alero máximo de 1,50 m. La altura a la cumbre no podrá superar los 4,50 m. medidos desde la cara inferior del último forjado. 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. En el caso de que no se aproveche el número máximo de alturas permitido, para la definición del sólido capaz se admite que el ángulo de la pendiente de cubierta tenga su vértice a una distancia de 2,50 metros de la fachada, pudiéndose llegar hasta una altura de 5,50 metros a la cumbre siempre que la altura total del edificio no supere la máxima establecida por la ordenanza correspondiente.

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.- En el caso de cubiertas inclinadas, solamente se permitirá sobresalir de los paños inclinados de la cubierta el abuhardillado, las chimeneas y conductos de ventilación forzada, enmascarándose bajo las aguas todo tipo de volúmenes que no sean los expresamente citados, cuando las condiciones de composición de cada zona impusieran el mantenimiento de las cubiertas.

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.- Se admitirá la continuación vertical de las fachadas laterales en planta bajocubierta hasta rematar con los planos inclinados correspondientes a la cubierta de las fachadas contiguas. Esta disposición de cubiertas y fachadas se limitará a elementos de remate y medianeras en las edificaciones de vivienda colectiva de más de dos alturas.

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.

ARTICULO 10.24.3.29.- CUERPOS VOLADOS.

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, salvo que se redacte y tramite un proyecto conjunto.

ARTICULO 10.24.3.30.- MARQUESINAS.

No se autorizará en ningún caso la construcción de marquesinas, sobre vialidad o espacio público.

ARTICULO 10.24.3.31.- PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS.

Las portadas y escaparates o vitrinas no podrán sobresalir de la alineación exterior.

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.

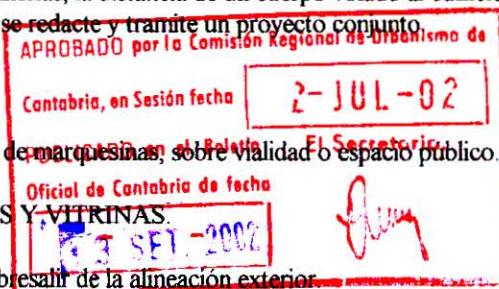
2.- No podrá sobresalir del plano de la fachada más de 15 cm.

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, aún 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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

Cantabria, en Sesión fecha 2-JUL-02

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,

Oficial de Cantabria de fecha

23 SET 2002

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.

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 no urbanizable 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 estas N.N.S.S. 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 generales que les sean de aplicación, y especialmente a las condiciones de colindancia salvo para los elementos de urbanización o asimilables a mobiliario de jardín o parcela de escasa entidad.

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 los mismos, para proceder a su autorización.

ARTICULO 10.24.4.39.- DESVIO DE CONDUCCIONES.

Quando 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, con una pendiente máxima del 16 % que deberá comenzar fuera de la acera.

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 subterráneas de transformaciones eléctricas no podrán instalarse en calles o vías públicas, aunque sí podrán situarse en zonas apropiadas de plazas y parques, siempre que el plano superior de sus cubiertas quede como mínimo a un metro por debajo del nivel del suelo. Podrán situarse sobre rasante centros de

transformación en módulos prefabricados o de fábrica, en zonas apropiadas de calles, plazas y parques, siempre que se aseguren las condiciones de seguridad, accesibilidad, estética y tratamiento de fachadas. Estos módulos, podrán ser adosados a cierres.

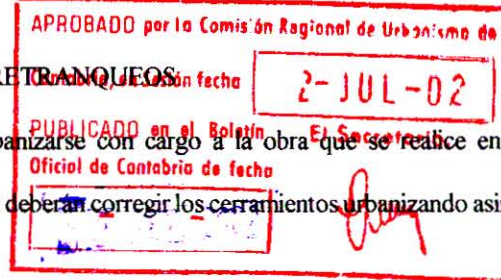
ARTICULO 10.24.4.42.- LUCERNARIOS.

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.

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 no urbanizable, 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 no urbanizable, 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 las Normas Subsidiarias. 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 Normas. 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 inferior 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 tres alturas, contarán con disposiciones en su cimentación que obedezcan a prescripciones derivadas del correspondiente estudio geotécnico. En concreto, en los **Sectores de suelo Urbanizable 6, 7, 8, 35 y 36**, en los que se señala la posibilidad de procesos cársticos en profundidad, el Ayuntamiento exigirá, además de los citados estudios, la realización de sondeos por procedimientos geofísicos, que sean capaces de determinar las estructuras de las capas profundas en todo el ámbito.

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.

- c) 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.
- d) 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 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 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 Autonomía Municipal.

ARTICULO 10.24.5.52.- APEOS.

1.- Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeo de 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 aquella 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 INCENDIOS.

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.

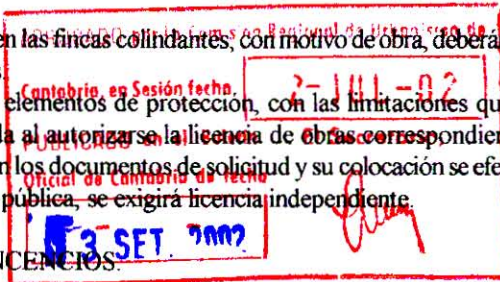
4.- Los edificios destinados a actividades productivas situados en agrupación con otros edificios del mismo uso global, estarán separados entre sí por un muro sin aberturas, de resistencia al fuego adecuada a la peligrosidad de la actividad. Los muros de separación rematarán en su parte superior con 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.



**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 de las Normas Subsidiarias, 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 las N.N.S.S., salvo en el caso de usos o edificaciones expresamente señalados como fuera de ordenación, en los que registrá lo que las N.N.S.S. establecen en cada caso.

ARTICULO 11.25.2.- CLASES DE USOS.

A los efectos de estas Normas y Ordenanzas y de las que en desarrollo de las Normas Subsidiarias Municipales se incluyan en los Planes Parciales se establecen las siguientes clases de usos:

- a).- Uso global o característico
- b).- Uso básico o pormenorizado.
- c).- Uso propuesto.
- d).- Uso existente.
- e).- Uso permitido.
- f).- Uso tolerado.
- g).- Uso prohibido.
- h).- Uso público.
- i).- Uso privado.
- j).- Uso colectivo.
- k).- Uso fuera de ordenación.



En el Suelo No Urbanizable se estará a lo dispuesto por su normativa específica regulada en el TITULO QUINTO de estas normas.

ARTICULO 11.25.3.- USO GLOBAL O CARACTERISTICO.

Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que la Normas Subsidiarias 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 BASICOS O PORMENORIZADOS.

1.- Definen el nivel fundamental más desagregado de actividad o situación de actividad recogido en las Normas. 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 básicos será de aplicación en la totalidad del suelo del término municipal con independencia de cual sea la clasificación que le otorgue las Normas Subsidiarias. 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 básico pudiendo añadir nuevas determinaciones siempre que no contradigan la del uso básico al que correspondan.

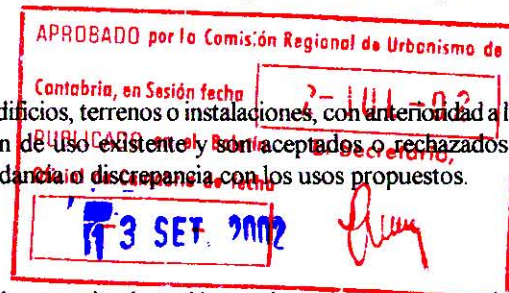
3.- Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que las Normas Subsidiarias asignan, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos.

ARTICULO 11.25.5.-USOS PROPUESTOS.

Los usos que las Normas Subsidiarias asignan a las distintas zonas, cualquiera que sea su clasificación, se consideran a los efectos de estas Normas como usos propuestos, bien sean pormenorizados o globales.

ARTICULO 11.25.6.- USOS EXISTENTES.

Los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones, con anterioridad a la vigencia de estas Normas Subsidiarias tienen la calificación de uso existente y son aceptados o rechazados según la regulación que se establece, en razón de su concordancia o discrepancia con los usos propuestos.



ARTICULO 11.25.7.- USOS PERMITIDOS.

1.- Son usos permitidos todos aquellos, de nueva implantación o existentes, que concuerden con los propuestos por la Normas Subsidiarias.

2.- Determinados usos pueden ser permitidos, pese a no ser conformes con los propuestos, pero con carácter temporal o provisional.

- a) Con carácter temporal, por plazo limitado renovable a voluntad de la Administración, los que no interfieran con la ejecución del planeamiento y con los objetivos de las N.N.S.S.
- b) Con carácter provisional, los que por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución del planeamiento pueden autorizarse con carácter provisional en los términos dispuestos en la Ley del Suelo.

ARTICULO 11.25.8.- USOS TOLERADOS.

1.- Son usos tolerados los existentes que, pese a no coincidir con los usos propuestos, no hayan sido declarados fuera de ordenación ni estén prohibidos.

2.- En los espacios o edificios ocupados por usos tolerados podrán realizarse obras de reforma dentro de los límites que, en su caso, se establezcan para el uso básico al que fuesen asimilables.

3.- En el caso de usos tolerados no residenciales se establece un plazo máximo de cuatro años, prorrogable por cuatro años más, a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias para que se realicen las obras necesarias para cumplir las condiciones del uso básico correspondiente.

4.- Cuando se suprime o termine la actividad de un uso tolerado, el espacio o edificio por él ocupado habrá de destinarse a un uso permitido realizándose las obras necesarias para ello, si fuese preciso.

ARTICULO 11.25.9.- USOS PROHIBIDOS.

1.- Son usos prohibidos aquellos que impiden las N.N.S.S., 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 11.25.10.- USOS PUBLICOS Y PRIVADOS.

1.- Son usos públicos, a los efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias, 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 de las N.N.S.S.

ARTICULO 11.25.11.- USOS COLECTIVOS.

1.- Son usos colectivos aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club y organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

2.- El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social aún cuando no haya sido recogido como uso propuesto. En consecuencia para la supresión de un uso colectivo o su sustitución por otro, cualquiera que sea éste, se exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.



ARTICULO 11.25.12.- 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 NN.SS.
- 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 expuesto 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 de las Normas Subsidiarias.

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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	2-JUL-02
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
 73 SET. 2002	

CAPITULO 26.- CONDICIONES DE LOS USOS BASICOS O PORMENORIZADOS.

ARTICULO 11.26.1.- CLASIFICACION.

A efectos de aplicación de estas Normas se consideran los siguientes Usos Pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO O BASICO
Residencial	Vivienda familiar 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 Almacenes Garajes y servicios del automóvil Gasolineras
Dotacional	Colectivo escolar Colectivo cultural Colectivo asociativo Colectivo religioso Colectivo institucional Colectivo asistencial Colectivo otros Parques y jardines Recreo y expansión Deportivo Usos especiales
Transportes, Comunicaciones e Infraestructuras	Red viaria y aparcamientos FEVE y otras infraestructuras

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Santa Cruz de Bezana a fecha 2-JUL-02
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Almudena a fecha 02 JUL 2002

ARTICULO 11.26.2.- DISPOSICIONES GENERALES.

1.- La obligatoriedad del cumplimiento de las especificaciones correspondientes a cada uno de los Usos Pormenorizados, 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 FAMILIAR.

ARTICULO 11.26.1.3.- DEFINICION.

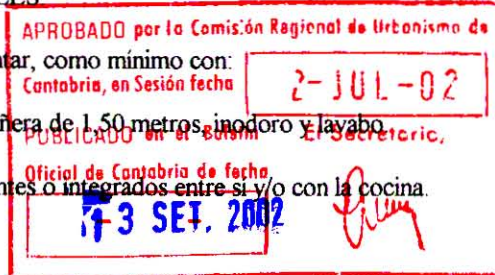
La vivienda comprende los espacios, locales o dependencias destinadas a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías o niveles:

- a) Vivienda exenta, constituida sobre parcela independiente o no.
- b) 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.
- c) Viviendas agrupadas. Sobre parcela compartida o no, con posibilidad de albergar varios núcleos familiares, sin conexión entre las diferentes viviendas y dotada, cada una, de entrada independiente.

ARTICULO 11.26.1.4.- CONDICIONES ESPACIALES

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.



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 Nº DORMITORIOS				DIMENSIONES (M)		
	1	2	3	4 +	Al menos un lado de	Circulo Inscrito	Habitable
DORMITORIO DOBLE, PRINCIPAL	12	12	12	12	2.65	2.65	SI
DORMITORIO	---	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

Se dispondrá, como mínimo, 0.40 m² útiles de espacio para armarios o almacenaje por cada 10 m² 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.

Las viviendas contarán al menos con un baño completo; las de tres o más dormitorios incluirán también, al menos, un aseo (inodoro, lavabo, ducha).

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.

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 m².
- b) En patio interior: con una disponibilidad de 9 metros lineales de cuerda.

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.

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.

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 1,50 m.

Vestíbulo: Toda vivienda dispondrá de un vestíbulo con una superficie mínima de 2,00 m². y en el que sea posible inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro.

Tendedero: Toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta de al menos 1,50 m². 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.

Programa mínimo: Es el resultante de la aplicación del cuadro anterior.

Tamaño mínimo de vivienda segregable: Con carácter general, 180 m² sobre rasante. Este mínimo se amplía a 240 m² para el suelo urbano U2. Los anteriores valores mínimos serán de aplicación a todas la 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 (m²)

e = edificabilidad (m²/m²)

M = Tamaño mínimo de vivienda segregable en cada caso (m²)

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.

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.

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.

Los anchos mínimos de escalera y las mesetas serán:

- Escaleras interiores a la vivienda 90 cm.
- Escaleras de acceso a la vivienda 100 cm.

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.

Las formas de acceso a vivienda permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 200*70 cm.

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.

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 considerará 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 (entendiéndose 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 180/lts. 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 Normas.

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 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.

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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
 Cantabria, en sesión fecha 2- JUL -02
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
 Oficial de Cantabria de fecha 15- SET -02

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 expresadas 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.

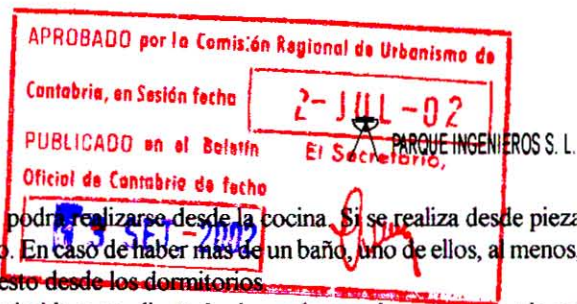
USO	SUPERFICIE (M2) SEGÚN Nº DORMITORIOS				DIMENSIONES (M)		
	1	2	3	4 +	Al menos un lado de	Circulo Inscrito	Habitable
DORMITORIO DOBLE, PRINCIPAL	12	12	12	12	2.65	2.65	SI
DORMITORIO	---	10	10	10	2.50	2.50	SI
DORMITORIO SENCILLO	---	6	6	6	2.00	2.00	SI
ESTAR	10	12	14	16	2.00	3.00	SI
COMEDOR	6	7	8	8	2.40	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

1.- Se dispondrá, como mínimo, 0.40 m2 útiles de espacio para armarios o almacenaje por cada 10 m2 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.

2.- Las viviendas contarán al menos con un baño completo; las de tres o más dormitorios incluirán también, al menos, un aseo (inodoro, lavabo, ducha).

3.- Todas las viviendas dispondrán de vestíbulo.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



4.- 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.

5.- 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 m².
- b) En patio interior: con una disponibilidad de 9 metros lineales de cuerda.

6.- 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.

7.- 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 m².
- 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.

8.- 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.

9.- Vestíbulo: Toda vivienda dispondrá de un vestíbulo con una superficie mínima de 2,00 m². y en el que sea posible inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro.

10.- Tendedero: Toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta de al menos 1,50 m². 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.

11.- Programa mínimo: Es el resultante de la aplicación del cuadro anterior.

12.- El tamaño medio de superficie construida por vivienda y por actuación, no será inferior a 90 m².

13.- 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.

14.- 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.

15.- 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.

16.- Los anchos mínimos de escalera y las mesetas serán:

- Escaleras interiores a la vivienda 90 cm.
- Escaleras de acceso a la vivienda 120 cm.

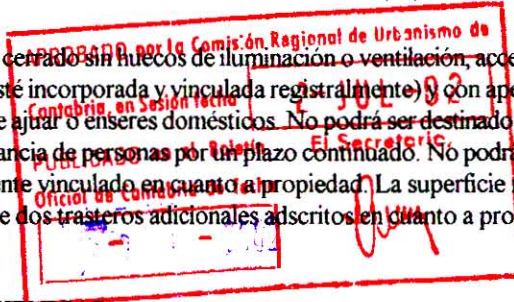
Los tramos de escaleras no tendrán más de 16 peldaños o huellas. La anchura mínima de las huellas será de 27 cm. y la altura máxima de las tabicas de 18 cm., salvo en el interior de las viviendas en que se podrán admitirse variaciones hasta de 5 cm. en las huellas y 4 en las tabicas, cumpliéndose en cualquier caso la relación huella más doble de tabica igual como máximo a 63 cm.

17.- Las formas de acceso a vivienda permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 200x70 cm.

18.- 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.

19.- 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.

20.- 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 registradamente) 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 m². 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:

- a) Nivel 1. Hasta 10 dormitorios ó 200 m².
- b) Nivel 2. de 11 a 25 dormitorios ó 201 m² a 500 m².
- c) Nivel 3. de 26 a 50 dormitorios ó 501 m² a 1.500 m².
- d) 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 m² si son de uso individual, de 10 m² si son de uso doble, a los que se añadirán 3 m² por cada cama adicional. Dispondrán de una superficie útil mínima añadida de 0,5 m²/persona destinada a armario, almacenamiento o guarda de enseres personales.

3.- La estancia común dispondrá de una superficie útil de 0,75 m² por persona con un mínimo de 15 m². Esta estancia podrá sustituirse por:

- a) Estancias personalizadas independientes anexas a los dormitorios con una superficie útil de 2 m² por cama y mínimo de 6 m².
- b) Estancia agregada al dormitorio, añadiendo a la superficie útil de éstos 1,5 m² 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.

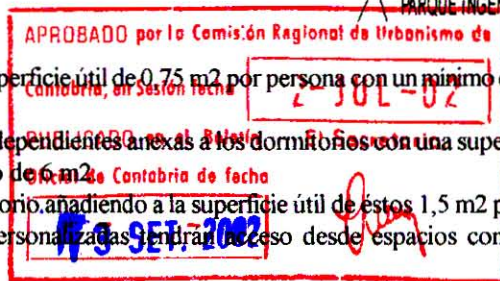
7.- Se preverán zonas comunes de acceso y recepción en proporción de, al menos, 1,00 m² por cama y superficie mínima no inferior a 12 m².

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.



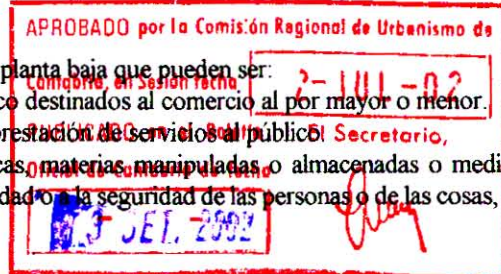
SECCION TERCERA. BAJOS COMERCIALES.

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 2,50 m., excepto en el nivel 3, que será 2,70 m. En caso de que se utilicen las plantas sótano o semisótano con acceso al público, éstas tendrán una altura libre mínima de 2,50 m., excepto en el nivel 3, que será 2,70 m.

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 m².

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 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 normas.

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 el 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:

- a) 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.
- b) 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 Normas, 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 m².
- b) Nivel 2. Superficie máxima, 300 m².
- 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 20 m².

3.- Los despachos profesionales compatibles con el uso de vivienda, o de oficina que formen parte de locales destinados a actividades de industria, almacén y afines, podrán tener su acceso desde la correspondiente vivienda o local.

4.- 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.

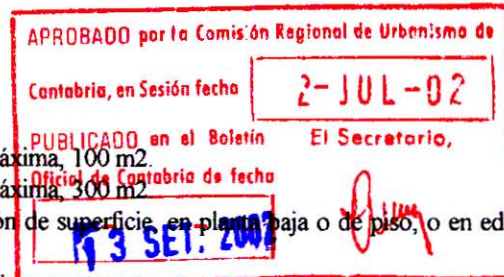
5.- En los locales de nivel 3, las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,50 m., salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

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 m² y uno más por cada 200 m² o fracción superior a 50 m².
- b) El regulado por la Normativa sectorial o laboral aplicable si la hubiera.

7.- En edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 2,70 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.

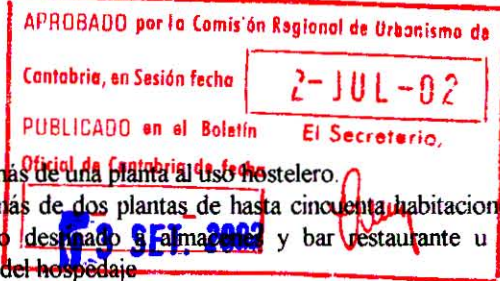
ARTICULO 11.26.8.31.- CONDICIONES.

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.

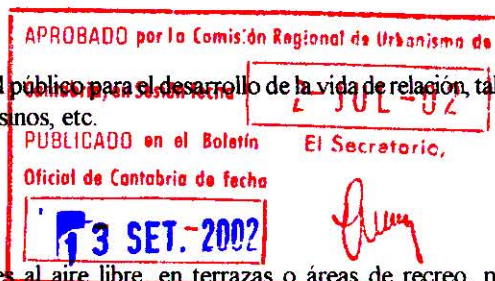
ARTICULO 11.26.12.38.- DEFINICION

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 m2. en una sola planta.
- Nivel 2. Superficie máxima de 50 m2. en planta baja, con tolerancia de almacén en sótano sin acceso público (máxima superficie sótano 50 m2.)
- Nivel 3. Superficie máxima de 150 m2. en planta baja, con tolerancia de almacén en sótano sin acceso público (máxima superficie sótano 100 m2.)
- 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.

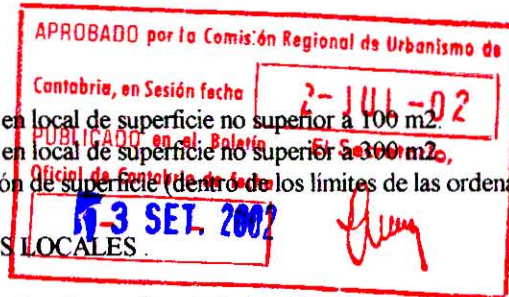
ARTICULO 11.26.14.43.- DEFINICION.

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 viviendas unifamiliares aisladas o inmediatas a ellas y en planta baja de edificios destinados a otros usos, siempre que se estableciese la compatibilidad de acuerdo a la Ordenanza específica, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

ARTICULO 11.26.14.44.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Planta baja en local de superficie no superior a 100 m².
- Nivel 2. Planta baja en local de superficie no superior a 300 m².
- 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 cuando se instalen en planta baja de edificaciones destinados a otros uso (niveles 1 y 2) cumplirán, 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 aseo con ducha, lavabo e inodoro para el nivel 1, y dos unidades de aseo en el nivel 2.
- 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 0.1 KW/m² ni una potencia total instalada de 20 KW.
- Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán las máximas fijadas en la normativa sectorial, específicamente en el Reglamento de Actividades, para los usos industriales en general.

Cuando se instalen en edificios situados en áreas de uso productivo o mixto productivo-residencial, 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.
- Deberán tener ventilación natural o forzada.
- Estarán dotados, al menos, de un aseo con ducha, lavabo e inodoro para el nivel 1, y dos unidades de aseo en el nivel 2 y 3.
- El acceso se proyectará de forma que no causen molestias a los vecinos.
- Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán las máximas fijadas en la normativa sectorial, y específicamente en el 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 m².
- 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.

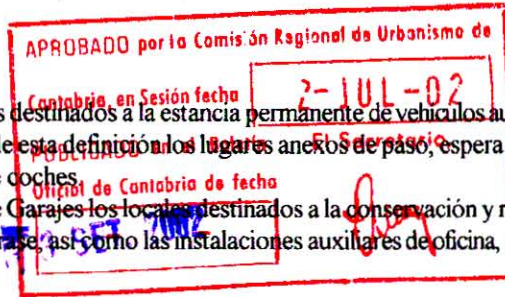
ARTICULO 11.26.15.48.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

- 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 básico 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 m2.
- 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 colectivo, queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. 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 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.

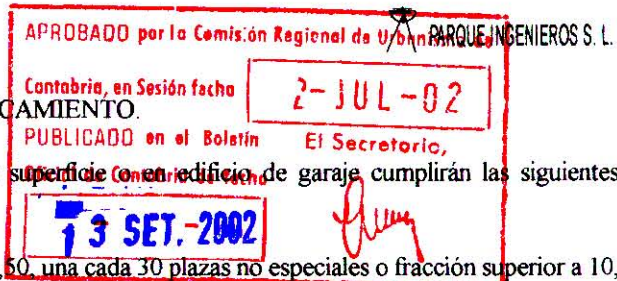
22.- La ventilación podrá ser natural o forzada. La natural será admisible en aparcamientos en planta baja y semisótano sobre rasante; sus aperturas serán permanentes con una superficie total mínima equivalente al 0,5% de la superficie útil a ventilar y no causarán molestias a los usuarios de viario, espacios libres o edificación.

23.- La ventilación forzada asegurará una renovación mínima de aire de 15 m³/h/m² 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 CO₂ 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 m² por coche.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 2-JUL-92
El Secretario,
D. JOSÉ MARÍA GARCÍA



ARTICULO 11.26.16.52.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

1.- Las plazas de estacionamiento en superficie con edificio de garaje cumplirán las siguientes dimensiones:

- Plaza Normal 2,20 x 4,50 metros.
- Especiales, para minusválidos, 3,50 x 4,50 una cada 30 plazas no especiales o fracción superior a 10, salvo en edificios de uso dominante de vivienda en los que no hubiera prevision de viviendas para minusválidos; si las hubiera se preverá una plaza especial por cada una de ellas.
- Motos: 1,25 x 2,50, libre; no cuenta a efectos del cumplimiento de estándares de aparcamiento.
- Plaza de vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6,00.
- Plaza de camiones: 4,00 x 12,00.
- Plaza de vehículos especiales: según las características de los mismos.

2.- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehiculos, 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 pormenorizado 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 pormenorizado será la que se establezca en el siguiente cuadro, o más si así lo fijase la Ley o la Normativa 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 exigible para cada uso en las nuevas edificaciones o en las existentes si cambian de uso, será el siguiente:

USO	Nº PLAZAS
- Vivienda familiar	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.

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 Normas 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 DECIMOACTAVA. USOS COLECTIVOS.

ARTICULO 11.26.18.57.- DEFINICION.

Se agrupa bajo el nombre genérico de usos Colectivos el conjunto de usos básicos, públicos o privados que teniendo dicho carácter recojan las actividades siguientes:

1.-COLECTIVO 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.-COLECTIVO 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.

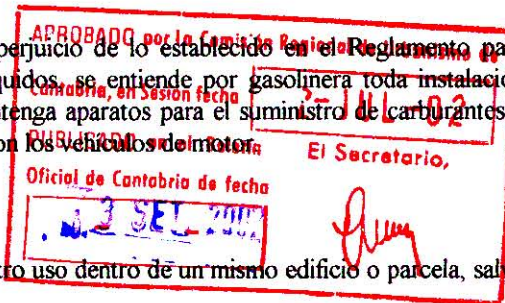
3.-COLECTIVO ASOCIATIVO: Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades socioculturales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.

4.-COLECTIVO 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.-COLECTIVO 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.-COLECTIVO 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.-COLECTIVO OTROS: Corresponde al conjunto de usos de carácter colectivo no incluíbles anteriores.



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 estas Normas. 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.- Unicamente podrán admitirse como otros usos los de local de Reunión en nivel 1, recreo y expansión y el deportivo público y al aire libre.
- 4.- 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.- CONDICIONES.

Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas preferentemente autóctonas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este espacio serán predominantes los árboles de especies caducifolias que creen sombran densas en verano y permitan grandes extensiones de jardinería que, adecuadas con la climatología local, césped, etc. no exigen gran abundancia de agua de riego.

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 colectivo, 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 su 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 Básicos dentro de estas Normas, 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 pomenorizados anteriormente recogidos en estas Normas.

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 las Normas, 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 de las Normas.

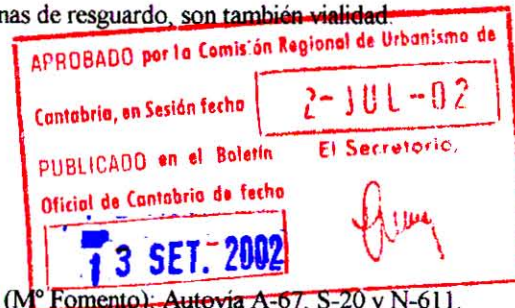
4.- La vialidad establecida en los planos que integran estas Normas, cuyo carácter es el de **vialidad pública**, la vialidad interior pública existente y la que, en desarrollo de estas Normas pueda alcanzar tal condición, están declaradas de utilidad pública e interés social a efectos expropiatorios conforme al artículo 10 de la Ley de Expropiación Forzosa.

5.- Las bandas laterales, que se incorporan como consecuencia de rectificaciones del trazado, sobranes o reajustes de límites y se destinan a plantaciones o zonas de resguardo, son también vialidad.

ARTICULO 11.26.23.69.- CLASIFICACIÓN.

Se clasifica en:

- Vialidad general: Puede ser:
 - Por su titularidad:
 - Red estatal (M^o Fomento): Autovía A-67, S-20 y N-611.
 - Red autonómica de Cantabria: CA-231, CA-301, CA- 302, CA-303 y CA-304
 - Red municipal.
 - Vialidad privada.
 - Por su importancia:
 - Eje principal de NN.SS.
 - Vialidad de NN.SS.
 - 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 NORMAS SUBSIDIARIAS.

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.

Se han definido como Ejes Principales de NN.SS. a dos ejes de vialidad Norte-Sur colectores y distribuidores de la mayor parte del tráfico rodado del Término Municipal, que tienen especial importancia en la estructura general del Municipio, conectan la zona costera y el eje central y permiten la incorporación a las grandes redes de comunicaciones, como la autovía, el ferrocarril, etc..

ARTICULO 11.26.23.72.- VIALIDAD INTERIOR.

La vialidad interior será aquella que no estando expresamente grafada en los planos (vialidad de Normas Subsidiarias), 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:

- La calzada de 7,00 m. mas las aceras (2 x 1,50 m.) en todo tipo de suelo para la vialidad de Normas Subsidiarias.
- 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.
- 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 un único edificio.

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 grafadas en los planos a las que se sitúan las líneas límite de edificación, para las diferentes vías, cumplirán como mínimo con:



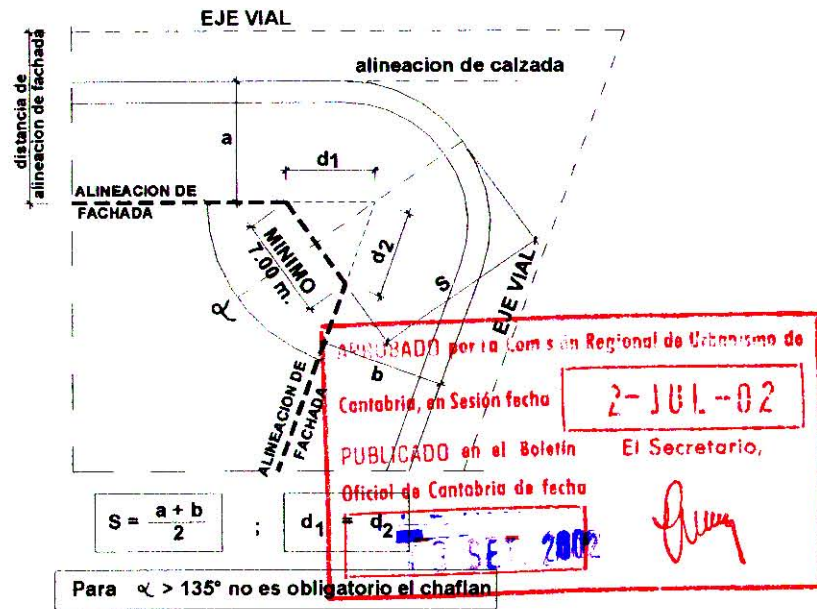
DISTANCIAS MINIMAS DE LA LINEA LIMITE DE EDIFICACION

RED ESTATAL. MINISTERIO DE FOMENTO					
SUELO	A-67 y S-20		N-611 y ramales de acceso a enlaces		
Urbano residencial	40 metros a la arista exterior de la calzada		21,50 metros al eje ó 18 metros a la arista exterior de la calzada		
Urbano Productivo	35 metros a la arista exterior de la calzada		21,50 metros al eje ó 18 metros a la arista exterior de la calzada 25 m. a la arista exterior de la calzada en ramales		
Urbano Mixto Productivo-Residencial	de la arista exterior de la calzada: - 35 m. en actuación uso productivo - 40 m. en actuación uso residencial		21,50 metros al eje ó 18 metros a la arista exterior de la calzada 25 m. a la arista exterior de la calzada en ramales		
Urbanizable Residencial	50 metros a la arista exterior de la calzada		35 metros al eje (N.611) 25 m. a la arista exterior de la calzada en ramales		
Urbanizable Mixto Productivo-Residencial	de la arista exterior de la calzada: - 35 m. en actuación uso productivo - 50 m. en actuación uso residencial		21,50 metros al eje ó 18 metros a la arista exterior de la calzada 25 m. a la arista exterior de la calzada en ramales		
No urbanizable	100 metros a la arista exterior de la calzada		50 metros al eje		
RED AUTONOMICA DE CANTABRIA					
SUELO	CA-231	CA-301	CA-302	CA-303	CA-304
Urbano en travesía	13 metros al eje	12 metros al eje	12 metros al eje	12 metros al eje	12 metros al eje
Urbano no travesía	19 metros al eje	16 metros al eje	16 metros al eje	16 metros al eje	16 metros al eje
Urbanizable	19 metros al eje	16 metros al eje	16 metros al eje	16 metros al eje	16 metros al eje
No urbanizable	35 metros al eje	35 metros al eje	35 metros al eje	35 metros al eje	35 metros al eje
VIALIDAD MUNICIPAL					
SUELO	EJES PRINCIPALES DE NN.SS.		VIALIDAD GENERICA DE NN.SS.		
Urbano	16 metros al eje		10 metros al eje		
Urbanizable	16 metros al eje		10 metros al eje		
No urbanizable	35 metros al eje		35 metros 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 NN.SS., 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.

- a) Dará prioridad a su uso peatonal y a materiales de pavimentación acordes con ese uso.
- b) 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 Normas Subsidiarias 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.- A los efectos de la aplicación de la Ley de Carreteras de Cantabria, se considera travesía a determinados tramos de las carreteras autonómicas CA-321, CA-301, CA-302, CA-303 y CA-304, que coinciden, para cada margen, con el suelo urbano definido en las Normas de 1.988, según se señala en los planos.

B).- VIALIDAD INTERIOR:

Para la nueva vialidad que sea necesaria implantar las determinaciones son :

- a) Para las vías interiores que conecten con vialidad de Normas Subsidiarias, anchura no inferior a 11,00 metros.
- b) 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 longitud máxima del vial compartido se establece en 100,00 metros. La distancia mínima de la edificación al eje del vial compartido es :
 - para 2 alturas : 6,50 metros.
 - para 3 alturas : 7,50 metros.
- c) Cuando exista encintado de aceras, la calzada mínima tendrá 7,00 m., las aceras un mínimo de 1,50 metros cada una y 11,00 metros en total (ver secciones tipo).
- d) 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 Normas Subsidiarias.
- e) 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:

- a) Su anchura mínima ininterrumpida será de 3,5 metros con radios mínimos de giro de 9 metros a ejes, y pendiente máxima del 12%, que podrá elevarse a 16 % en tramos puntuales de no más de 25 metros de longitud.
- b) No obstaculizará el acceso peatonal a los edificios, que deberá poder realizarse por espacios distintos de los destinados a tráfico rodado.
- c) Dispondrá de iluminación artificial que asegure un valor medio de 7 lux y mínimo de 5 lux.

El Ayuntamiento 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 Normas.

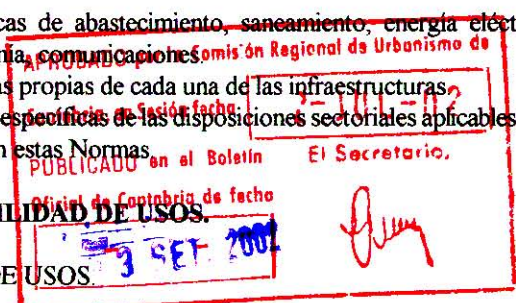
SECCION VIGESIMOQUINTA. INCOMPATIBILIDAD DE USOS.

ARTICULO 11.26.25.80.- INCOMPATIBILIDAD DE USOS.

Incompatibilidad entre usos es la limitación que estas Normas 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.

En el siguiente cuadro puede verse la incompatibilidad entre usos.



INCOMPATIBILIDAD ENTRE USOS PORMENORIZADOS DENTRO DEL MISMO EDIFICIO O PARCELA

	Vivienda familiar	Vivienda colectiva	Bajos comerciales	Edificios comerciales	Almacenes, exposición y venta	Locales de oficina	Locales de hostelería	Instalaciones hoteleras	Campamento de turismo	Locales de espectáculo	Edificios de espectáculos	Locales de reunión	Edificios de reunión	Talleres	Almacenaje	Garajes y servicios autom.	Gasolineras	Colectivo escolar	Colectivo cultural	Colectivo asociativo	Colectivo religioso	Colectivo institucional	Colectivo asistencial	Colectivo otros	Parques y jardines	Recreo y expansión	Deportivo	Usos especiales
Vivienda familiar			2			3	1					4		1		2		1	1	1	1	1	1	1			1	
Vivienda colectiva			3			3	3	3				4				2		2	2	2	2	2	2	2	2			1
Bajos comerciales						3	1	1				4	4			3		2	2	2	2	2	2	2	2			1
Edificios comerciales							3							3		3		3	3	3	3	3	3	3	3			
Almacenes, exposición y venta																1												
Locales de oficina								1	1					2		3		2	2	2	2	2	2	2	2			1
Locales de hostelería														2		3				2	2	2	2	2	2			1
Instalaciones hoteleras							3							2		3												
Campamento de turismo			1	1																								1
Locales de espectáculo			1	1			3	1	1					2		3				2	2	2	2	2	2			1
Edificios de espectáculos							3	2	2					2		3				3	3	3	3	3	3			1
Locales de reunión			1	1			3	2	2					2		3		2	2	2	2	2	2	2	2			
Edificios de reunión							3							2		3												1
Talleres																	1											
Almacenaje																1												
Garajes y servicios autom.							1									1												
Gasolineras																												
Colectivo escolar							3										1											
Colectivo cultural			1	1			3										1											
Colectivo asociativo			1	1			3										1											
Colectivo religioso			1	1			3										1											
Colectivo institucional			1	1			3										1											
Colectivo asistencial			1	1			3										1											
Colectivo otros			1	1			3										1											
Parques y jardines													1															2
Recreo y expansión													1															2
Deportivo	1	1	1	1				1	1			1							1	1	1	1	1	1	1	2	2	
Usos especiales																												

INCOMPATIBLE

1 COMPATIBLE CON NIVEL 1 (etc.)

APPROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
 Cambria, en Sesión fecha
2-JUL-02
 PUBLICADO en el Boletín
 Oficial de Cambria de fecha
17-3 SEF. 2002
 El Secretario: *[Firma]*

**TITULO DECIMOSEGUNDO.
ORDENANZAS DE SUELO URBANO.**

CAPITULO 27. DETERMINACIONES GENERALES

ARTICULO 12.27.1. DEFINICION.

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.

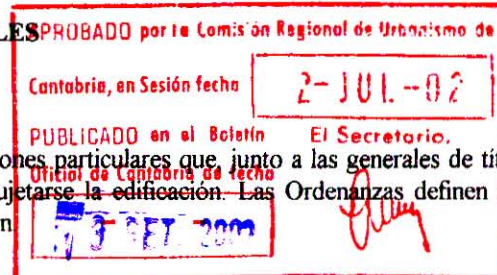
3.- Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se consideraran como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el Capítulo

ARTICULO 12.27.3. LISTADO DE ORDENANZAS.

- Ordenanza nº 1: Edificación Residencial Familiar (U1 y U2)
- Ordenanza nº 2: Edificación Residencial Colectiva (U2C, U3C, U4C y U5C)
- Ordenanza nº 3: Edificación con Ordenación Actual. (OA)
- Ordenanza nº 4: Edificación con Ordenación según Plan Parcial aprobado. (OPP)
- Ordenanza nº 5: Productivo. (P)
- Ordenanza nº 6: Mixto Productivo-Residencial. (MPR)
- Ordenanza nº 7: Parques y Jardines. (PJ)
- Ordenanza nº 8: Equipamientos. (EC)
- 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 varien o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continuarán vigentes las rasantes actualmente existentes.



CAPITULO 28. ORDENANZA N° 1: EDIFICACION RESIDENCIAL FAMILIAR (U1 y U2).

ARTICULO 12.28.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos destinados a edificación residencial familiar sobre parcelas privativas. Se denominan U1 y U2.

ARTICULO 12.28.2.- TIPOLOGIA.

Edificios exentos (E)
Adosados: (A)
Agrupados: (Ag).

ARTICULO 12.28.3.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el residencial familiar

ARTICULO 12.28.4.- USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS.

Son usos permitidos los que se señalan a continuación:

- Bajos comerciales (2)
- Locales de oficina (3)
- Locales de hostelería (1)
- Instalaciones hoteleras
- Locales de reunión (4)
- Talleres (1)
- Garajes y servicios de automóvil (2)
- Colectivo escolar (1 y 3)
- Colectivo cultural (1 y 3)
- Colectivo asociativo (1 y 3)
- Colectivo religioso (1 y 3)
- Colectivo institucional (1 y 3)
- Colectivo asistencial (1 y 3)
- Colectivo otros (1 y 3)
- Deportivo (1 y 2)

Son usos prohibidos el resto.

ARTICULO 12.28.5.- GRADOS Y EDIFICABILIDAD.

U1 0,30 m2/m2.
U2 0,45 m2/m2.

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta, computa y está comprendido en los índices anteriores.

ARTICULO 12.28.6.- PARCELA MINIMA Y FRENTE MINIMO.

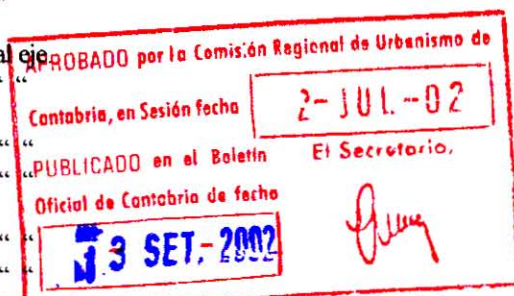
- 1.- Parcela mínima bruta : 700 m2.
- 2.- Parcela mínima resultante : 350 m2.
- 3.- Frente mínimo a vialidad : 10 m. Esta medida podrá reducirse a 3,50 m. para parcelas con capacidad para un máximo de 2 viviendas familiares.
- 4.- Las parcelas existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias de inferior cuantía serán admisibles siempre que se pueda materializar en ellas al menos 180 m2 de edificación en U1 ó 240 m2 de edificación en U2 con estricto respeto a las reglas de distancias y colindancias.



ARTICULO 12.28.7.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

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, separación entre edificios y otras condiciones vinculantes:

Colindancia:	5,00 m., salvo adosamiento o agrupación.
Separación mínima entre edificios en la misma parcela:	6,00 m.
Distancias a carreteras:	
- Genérica:	10 m. al eje
- Red Principal:	16 " " "
- Red Regional en travesías:	
CA-231	13 " " "
CA-301, 302, 303 y 304	12 " " "
- Red Regional no travesías:	
CA-231	19 " " "
CA-301, 302, 303 y 304	16 " " "
- N-611 y ram. acceso enlaces:	18 m. de la arista exterior de la calzada o 21,5 al eje.
- A-67 y S-20:	40 m. de la arista exterior de la calzada.



ARTICULO 12.28.8.- OCUPACION DE LA PARCELA Y DIMENSIONES.

- 1.- Ocupación máxima en planta: 20% parcela bruta.
- 2.- Longitud mínima de fachada: 6,50 metros.
- 3.- Longitud máxima para adosamientos: 40 metros.
- 4.- La ocupación bajo rasante será como máximo el 20 %, coincidiendo o no con la planta baja, siempre dentro del área de movimiento.

ARTICULO 12.28.9.- PARTICIPACION EN EL USO COMUNITARIO DE PARTE O LA TOTALIDAD DE LA PARCELA.

Podrán establecerse parcela o parcelas de uso común como espacio libre o equipamiento deportivo, ambos de carácter privado, en parte o la totalidad del suelo no construido.

ARTICULO 12.28.10.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

- 1.- Altura máxima de la edificación: 6,50 metros.
- 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 baja de la edificación.

ARTICULO 12.28.11.- LIMITACIONES A LA SEGREGACION DE LAS SUPERFICIES CONSTRUIDAS.

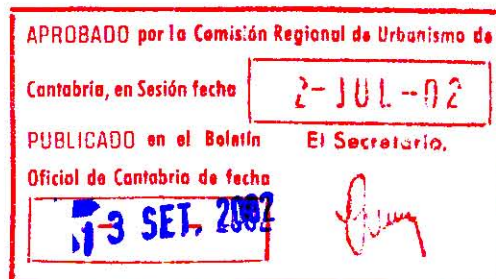
Tamaño mínimo de vivienda segregable: Para U1, 180 m² sobre rasante. Este mínimo se amplía a 240 m² para el suelo urbano U2. Los anteriores valores mínimos serán de aplicación a todas la viviendas resultantes.

ARTICULO 12.28.12.- EDIFICACION ENTRE MEDIANERIAS.

La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera o no, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos y el respeto a las condiciones del Código Civil.

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.
- 3.- Se deberá tramitar un estudio de detalle para cualquier edificación destinada con exclusividad a uso permitido distinto al de vivienda familiar.



CAPITULO 29. ORDENANZA Nº 2: EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA (U2C, U3C, U4C, U4C1 Y U5C).

ARTÍCULO 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 U2C, U3C, U4C, U4C1 y U5C.

ARTICULO 12.29.2.- TIPOLOGIA.

Edificios exentos: (E)
Adosados: (A)
Agrupados: (Ag)
Bloques aislados: (Ba)
Manzana: (M).



ARTICULO 12.29.3.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el residencial colectivo.

ARTICULO 12.29.4.- USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS.

Son usos permitidos los que se señalan a continuación:

- Vivienda familiar
- Bajos comerciales (3)
- Locales de oficina (3)
- Locales de hostelería (3)
- Instalaciones hoteleras (3)
- Locales de reunión (4)
- Garajes y servicios de automóvil (2)
- Colectivo escolar (2 y 3)
- Colectivo cultural (2 y 3)
- Colectivo asociativo (2 y 3)
- Colectivo religioso (2 y 3)
- Colectivo institucional (2 y 3)
- Colectivo asistencial (2 y 3)
- Colectivo otros (2 y 3)
- Deportivo (1 y 2)

Son usos prohibidos el resto.

ARTICULO 12.29.5.- GRADOS Y EDIFICABILIDAD.

U2C 0,45 m2/m2.
U3C 0,55 m2/m2.
U4C 0,65 m2/m2.
U4C1 0,75 m2/m2.
U5C 0,75 m2/m2.

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta no computa y no 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 setecientos (700) metros cuadrados y un frente mínimo de parcela de diez (10) metros para el grado U2C y mil (1.000) m2. de superficie mínima y 15 metros de frente mínimo para los grados U3C, U4C, U4C1 y USC.

ARTICULO 12.29.7.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

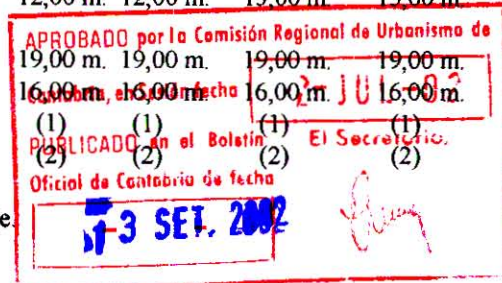
El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta a excepción de los espacios en que se manifiestan las condiciones de colindancia, distancias a vialidad, retranqueos y otras condiciones vinculantes.

SUELO URBANO TIPO:

	U2C	U3C	U4C / U4C1	USC
Colindancia:	5,00 m.	6,00 m.	6,5 m	7,5 m.
Separación mínima entre edificios en la misma parcela :	10,00 m.	12,00 m.	13,00 m.	15,00 m.
Distancias a carreteras:				
- Genérica (a eje):	12,00 m.	12,00 m.	13,00 m.	15,00 m.
- Red Principal (a eje):	16,00 m.	16,00 m.	16,00 m.	16,00 m.
- Red Regional en travesías (a eje):				
CA-231	13,00 m.	13,00 m.	13,00 m.	15,00 m.
CA-301, 302, 303 y 304	12,00 m.	12,00 m.	13,00 m.	15,00 m.
- Red Regional no travesías (a eje):				
CA-231	19,00 m.	19,00 m.	19,00 m.	19,00 m.
CA-301, 302, 303 y 304	16,00 m.	16,00 m.	16,00 m.	16,00 m.
- N-611 y ram. acceso enlaces:	(1)	(1)	(1)	(1)
- A-67 y S-20:	(2)	(2)	(2)	(2)

(1): 18 m. de la arista exterior de la calzada o 21,5 al eje.

(2): 40 m. de la arista exterior de la calzada.



ARTICULO 12.29.8.- OCUPACION DE LA PARCELA Y DIMENSIONES

- 1.- Ocupación máxima en planta, 20% parcela bruta
- 2.- Fondo edificable máximo es veintidós (22) metros.
- 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, sin rebasar la alineación de fachada.
- 5.- La longitud mínima de fachada será 7,5 metros.

ARTICULO 12.29.9.- PARTICIPACION EN EL USO COMUNITARIO DE PARTE O LA TOTALIDAD DE LA PARCELA.

Podrá establecerse parcela o parcelas de uso común como espacio libre, o equipamiento deportivo, ambos de carácter privado, en parte o la totalidad del suelo no construido.

ARTICULO 12.29.10.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

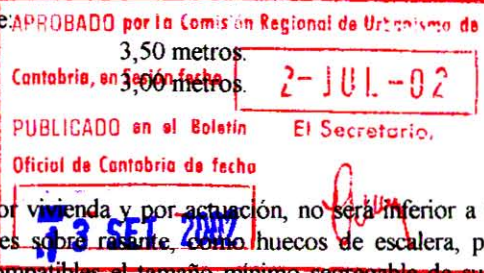
1.- Altura máxima:

- U2C 9,00 metros
- U3C 9,00 metros
- U4C / U4C1 12,00 metros
- U5C 15,00 metros

2.- La altura máxima de la edificación en número de plantas es tres (3) para U2C y U3C, cuatro (4) para U4C y U4C1, y cinco (5) para U5C, 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.

3.- La altura máxima de pisos será la siguiente:

- En planta baja:
- En plantas piso:



ARTICULO 12.29.11.- LIMITACIONES.

El tamaño medio de superficie construida por vivienda y por actuación, no será inferior a 90 m2. construidos, en los que computan las partes comunes sobre rasante, como huecos de escalera, portales, ascensores, etc. Para segregaciones de otros usos compatibles el tamaño mínimo segregable de superficie construida será 50 m2.

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 no, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos y el respeto a las condiciones del Código Civil.

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 que, de producirse o afectar en áreas libres de parcelas privadas o comunitaria deben ser bajo rasante y permitir 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.

3.- Se deberá tramitar un estudio de detalle para cualquier edificación destinada con exclusividad a uso permitido distinto al residencial.

CAPITULO 30. ORDENANZA Nº 3: EDIFICACION CON ORDENACION ACTUAL CONSOLIDADA (OA).

ARTÍCULO 12.30.1.- AMBITO

- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos bajo el texto "OA".
- 2.- Corresponde a zonas desarrolladas, o que se están siendo desarrolladas en la actualidad, de tipología residencial colectiva en la zona de la c/ San Fernando en Santa Cruz de Bezana y otra en Soto de la Marina.
- 3.- En su notación se incluye un subíndice que distingue dos distintas calificaciones pormenorizadas: **OA₁** y **OA₂**.
- 4.- La presente ordenanza asume la ordenación actual consolidada en todos sus parámetros, tanto los que provienen de la aplicación directa de ordenanzas anteriores, como de modificaciones puntuales, convenios etc.
- 5.- Son aceptables todas las tipologías existentes en el ámbito, tales como edificios exentos, adosados, agrupados, bloques aislados o manzanas.

ARTICULO 12.30.2.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el residencial colectivo.

ARTICULO 12.30.3.- USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS.

En virtud del carácter de ordenación actual consolidada, los usos permitidos son aquellos que se autorizan de acuerdo a sus respectivas ordenanzas, con las limitaciones y condiciones que allí se encuentran y/o en la normativa sectorial que sea de aplicación. En su defecto :

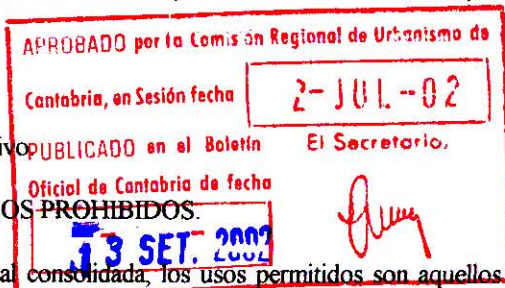
Son usos permitidos:

- Vivienda familiar
- Bajos comerciales (3)
- Locales de oficina (3)
- Locales de hostelería (3)
- Instalaciones Hoteleras
- Locales de espectáculo
- Locales de reunión (4)
- Talleres (2)
- Aparcamientos, garajes y servicios de automóvil (3)
- Colectivo escolar (2)
- Colectivo cultural (2)
- Colectivo asociativo (2)
- Colectivo religioso (2)
- Colectivo institucional (2)
- Colectivo asistencial (2)
- Colectivo otros (2)
- Deportivo (1)

Son usos prohibidos el resto.

ARTICULO 12.30.4- OBRAS ADMISIBLES.

- 1.- Son admisibles las obras de nueva planta siguientes:
 - Las obras de reconstrucción o sustitución de edificios, siempre que la nueva edificación se ajuste a las alineaciones exteriores consolidadas. La reconstrucción o sustitución deberá realizarse sin superar los parámetros de altura y número de plantas permitidos en cada caso.
 - Las obras de nueva planta en sótano y semisótano con el límite de las alineaciones actuales consolidadas, coincidentes o no con las de la planta baja o planta de piso.



- Las obras de nueva planta en planta baja y en planta de piso con el límite de las alineaciones exteriores e interiores consolidadas de fachada, grafiadas en el plano de Ordenación correspondiente o existentes en el momento de aprobación de las presentes normas.
 - Las obra de nueva planta que completen o rematen el ámbito de referencia en la zonificación sin superar las alineaciones establecidas.
- 2.- Se admiten además las obras siguientes, dentro de los límites de las alineaciones establecidas:
- Restauración.
 - Conservación.
 - Consolidación.
 - Rehabilitación.
- 3.- 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.

ARTICULO 12.30.5.- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad será la suma resultante de la superficie admisible de construcción en planta baja y en las plantas de piso de acuerdo con las alineaciones establecidas en el artículo anterior referido a las obras admisibles de nueva planta sobre rasante.



ARTÍCULO 12.31.6.- ALTURAS

- 1.- Altura máxima:
- OA₁ 9,00 metros
 - OA₂ 15,00 metros

2.- La altura máxima de la edificación en número de plantas es tres (3) para OA₁ y cinco (5) para OA₂, incluyendo siempre la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta en el que se podrá edificar con la limitación de superficie del 60% de la planta inferior.

ARTICULO 12.30.6.- OTRAS DETERMINACIONES.

La distancia de la alineación de fachada a la arista exterior de la calzada de la autovía A-67, es 40 metros.

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

ARTÍCULO 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 1.988, 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.

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 estas NN. SS., tanto en planos como en fichas de Unidades de Ejecución o 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.

APROBADA las zonas marginales que no han sido desarrolladas.
Contabria, en Sesión fecha 2-JUL-02
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha 13-SET-2002

CAPITULO 32. ORDENANZA Nº 5: PRODUCTIVO (P).

ARTÍCULO 12.32.1.- AMBITO

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos bajo la sigla "P".

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 PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS.

- Comercial
- Almacenes exposición-venta
- Oficinas
- Hostelería
- 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.

2.- Las parcelas existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias de inferior cuantía serán admisibles siempre que se pueda materializar al menos 150 m² de edificación con estricto respeto a las reglas de distancias y colindancias.

3.- Para el uso Campamentos de turismo, se establece una parcela mínima de 10.000 m².

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 autorizar la Comisión Regional de Urbanismo, en cuyo caso, podrá alcanzarse los 12 metros.
- 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 autorizar la Comisión Regional de Urbanismo, en cuyo caso, podrá alcanzarse las 3 plantas
- 3.- La altura mínima de las plantas no podrá ser inferior a 3,5 metros.
- 4.- Será de aplicación la regulación general para las plantas semi-sótano y sótano que pudieran establecerse.

ARTICULO 12.32.9.- EDIFICABILIDAD.

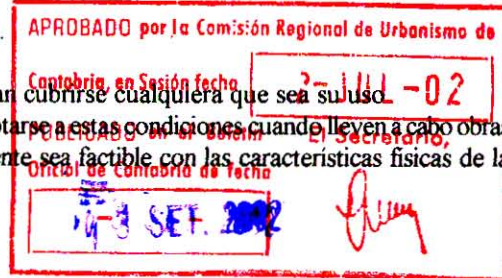
Será 1,00 m²/m². Para el Uso exclusivo de campamentos de turismo, la edificabilidad será 0,15 m²/m².

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 m², 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: MIXTO PRODUCTIVO-RESIDENCIAL (MPR).

ARTÍCULO 12.33.1.- AMBITO

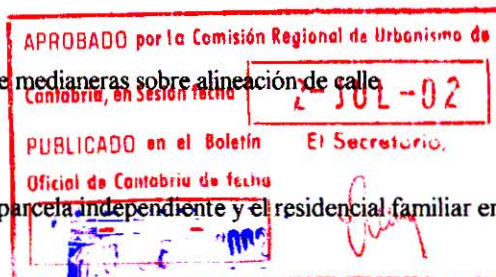
Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos con las letras "MPR".

ARTICULO 12.33.2.- TIPOLOGIA.

Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle

ARTICULO 12.33.3.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el productivo en parcela independiente y el residencial familiar en parcela independiente.



ARTICULO 12.33.4.- USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS.

Los usos permitidos son los correspondientes al suelo con uso productivo o los correspondientes al suelo residencial familiar. En ambos casos es necesario que las actuaciones se produzcan en zonas independientes, separadas entre sí por medio de vialidad pública o espacios libres públicos.

Los usos prohibidos son los restantes.

ARTICULO 12.33.5.- 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 frente mínimo de parcela de diez (10) metros.

2.- Las parcelas existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias de inferior cuantía serán admisibles siempre que se pueda materializar al menos 150 m² de edificación con estricto respeto a las reglas de distancias y colindancias.

ARTICULO 12.33.6.- 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 12.33.7.- 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. Para edificación residencial en zona exclusiva la ocupación máxima será el 20%.

ARTICULO 12.33.8.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

1.- La altura máxima no superará los 9,00 metros al alero, excepto justificación concreta de necesidades, que deberá autorizar la Comisión Regional de Urbanismo, en cuyo caso, podrá alcanzarse los 12 metros.

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 autorizar la Comisión Regional de Urbanismo, en cuyo caso, podrá alcanzarse las 3 plantas

3.- La altura mínima de las plantas no podrá ser inferior a 3,50 metros.

4.- Será de aplicación la regulación del residencial colectivo para las plantas semi-sótano y sótano que pudieran establecerse.

5.- Cuando la edificación sea en exclusiva residencial, en zona independiente, las alturas y demás condiciones serán las expresadas en la ordenanza n.º 1 para viviendas familiares.

ARTICULO 12.33.9.- EDIFICABILIDAD.

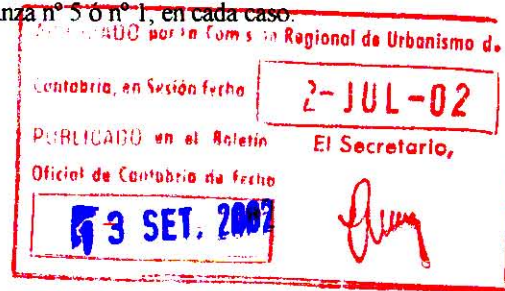
Será 1,00 m²/m². Cuando se pretenda, en zona independiente, el uso residencial, la edificabilidad será 0,3 m²/m².

ARTICULO 12.33.10.- LIMITACIONES A LA SEGREGACION DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA.

Las correspondientes a la ordenanza n.º 5 ó a la n.º 1, en cada caso.

ARTICULO 12.33.11.- CONDICIONES ADICIONALES.

Serán las mismas que las que corresponden a la ordenanza n.º 5 ó n.º 1, en cada caso.



CAPITULO 34. ORDENANZA N° 7: PARQUES Y JARDINES (PJ).

ARTÍCULO 12.34.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos con el texto genérico "PJ", seguido de las siglas de denominación específica (clases).

2.- Incluye los terrenos y edificaciones destinados al ocio, juegos y actividades de esparcimiento que con carácter exclusivo se destinan a los usos de parques y jardines públicos.

3.- Se admiten los aparcamientos en el subsuelo y en superficie, en este caso, sin que pueda superarse del 15 % de la superficie total del área.

ARTICULO 12.34.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS.

Serán las señaladas en la sección 19 y 20 de las presentes Normas.
La edificabilidad máxima admitida será 0,10 m2/m2.

ARTICULO 12.34.3.- CLASES.

Además de la denominación genérica PJ, podrán ser:

- E.L. Espacio Libre
- P.J. Parques y Jardines
- Z.V. Zona Verde.
- P.R. Plantación ribera.
- B. Bosquete.
- A. Alameda



CAPITULO 35. ORDENANZA N° 8: EQUIPAMIENTOS (EC).

ARTÍCULO 12.35.1.- AMBITO

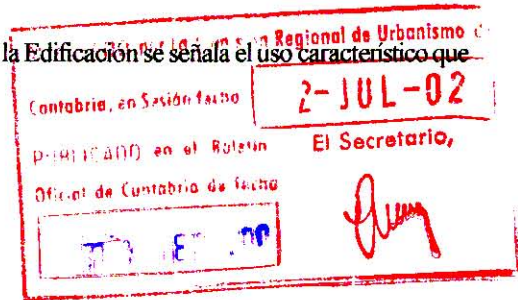
1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos. Su abreviatura es "EC" seguida de otra de carácter específico que expresa su uso característico.

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.
- CS: Civico-social
- R: Religioso.
- S: Sanitario.
- I: Infraestructuras.
- V: Varios.



ARTICULO 12.35.3.- USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS.

1.- En las parcelas calificadas para uso de equipamiento, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

2.- En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo o civico-social.

Serán usos prohibidos, los demás.

ARTICULO 12.35.4.- POSICION DE LA EDIFICACION.

La posición de la edificación en la parcela tendra 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 = 0,4 m2/m2
- E = 0,5 "
- CS = 0,9 "
- R = 0,8 "
- S = 0,5 "
- I = 0,3 "
- V = 0,5 "

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 DE NN.SS.

Cuando en zonas definidas como de Equipamientos, el uso productivo de “ instalación hotelera” resulte obligatorio o aconsejable, se considerará como equipamiento, con 0,45 m2/m2 de edificabilidad y el resto de determinaciones y condiciones propios del uso, salvo lo dispuesto expresamente en fichas o planos.

La determinación expresa de Equipamiento Especifico, efectuada por las Normas Subsidiarias, de una zona de equipamiento comunitario, público o privado, implicará la aplicación de las condiciones específicas del equipamiento de que se trate, independientemente de su calificación zonal principal o subsidiaria.



CAPITULO 36. ORDENANZA Nº 9: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

ARTICULO 12.36.1. AMBITO.

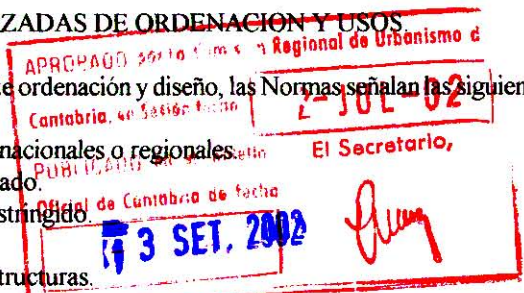
1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos, generalmente con leyendas propias o con grafismo esquemático de calzadas y arcenes/aceras.

2.- Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de transportes y comunicaciones, como Autovía A-67 y S-20, carretera N-611, carreteras de la red Autonómica de Cantabria, vialidad Principal general, interior, corredor e instalaciones FEVE, Area de Infraestructuras de Lloreo, Area de Infraestructuras de San Mateo, 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 Normas señalan las siguientes situaciones:

- Autovías y carreteras nacionales o regionales
- Vialidad en general, rodado.
- Vialidad compartida, 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 de las Normas, se tendrán en cuenta y reflejarán:

- Las situaciones y desarrollos existentes o previstos en las NN.SS.
- 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, grafados en las Normas para todo el ámbito municipal, con algunas intervenciones fuera de él, en enclaves que las Normas consideran especialmente significativos que, en este último caso, deberán interpretarse con carácter indicativo.
- Las secciones tipo previstas por las Normas 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 de las Normas. 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:

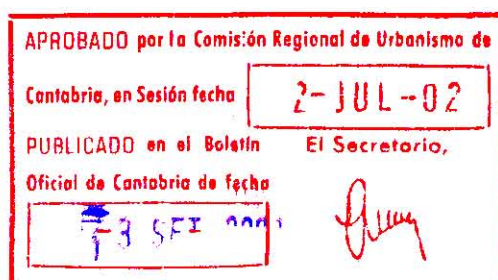
- Sistema general correspondiente al ámbito de estaciones y apeaderos cuya ordenación pormenorizada de edificación y usos se concretará mediante actuaciones específicas, siendo su edificabilidad genérica idéntica al uso equipamiento Infraestructuras (0,3 m²/m²), al que se asimila con carácter subsidiario.
- 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 Santa Cruz de Bezana 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).- La zonificación actual corresponde a la definición del proyecto que se está redactando por la Dirección de Transportes del Gobierno de Cantabria, en el que participan por convenio la mencionada Dirección de Transportes, FEVE y el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana. Las variaciones que el mencionado proyecto pudiera sufrir en el futuro no se considerarán modificaciones de planeamiento dentro del ámbito de la estación de Santa Cruz de Bezana.

c).- Las consideraciones enumeradas en los puntos anteriores serán de aplicación para la actuación en Mompía – Mortera y para la futura de Otero en el extremo este del Municipio.

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. Sus características serán de 1 m de cierre ciego de mampostería hormigonada, más 1,5 m de malla electrosoldada galvanizada. Su conservación, será por cuenta de los actuantes.



TITULO DECIMOTERCERO. DISPOSICIONES FINALES.

1.- ALCANCE Y EFECTOS DE LA ESTIMACION DE IMPACTO AMBIENTAL.

1.1.- La Estimación de Impacto Ambiental de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, no evita que las obras, instalaciones o actividades que pretendan ubicarse o desarrollarse en el término municipal y que figuren en los anexos I y II del Decreto 50/91 de Evaluación de Impacto Ambiental para Cantabria, o la normativa que en su día sustituya a ésta, tengan que formalizar el correspondiente expediente al respecto, según el citado Decreto.

1.2.- El incumplimiento o transgresión de las condiciones ambientales impuestas para la ejecución de los proyectos, derivará, según lo expuesto por el Artículo 35 del Decreto 50/1991, de 29 de abril, de Evaluación de Impacto ambiental para Cantabria, en la suspensión de su ejecución a requerimiento del órgano administrativo de Medio Ambiente competente, sin perjuicio de la responsabilidad a la que hubiese lugar.

1.3.- Cualquier modificación o ampliación del proyecto presentado, así como si se detectase algún impacto ambiental no previsto en el Informe de Impacto Ambiental, deberán ser comunicados a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio que establecerá si procede la aplicación de nuevas medidas correctoras.

2. NORMAS ADICIONALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

En atención a las peculiaridades y significación de la zona del término municipal cercana a la costa, en esta disposición se perfeccionan las condiciones de protección ambiental contenidas en estas Normas, completando las generales previstas en la legislación urbanística vigente en lo que se refiere a la adaptación al ambiente y protección del paisaje de las actuaciones admisibles. Con este fin, se identifica un área que se sitúa desde la línea de costa al Norte, hasta la carretera autonómica CA-231 (Santander-Liencre) al Sur. En este ámbito, se señalan las normas adicionales de protección al paisaje en suelo urbanizable y no urbanizable de protección común, no incluyéndose reservas suplementarias en la franja de suelo clasificada expresamente como no urbanizable de protección absoluta, en la que se regulan específicamente los medios de protección al paisaje en la normativa particular.

2.1.- SUELO URBANIZABLE

Localización de espacios libres y zonas verdes

Las superficies de suelo que deban reservarse para destino de espacios libres y zonas verdes públicos no señaladas expresamente en las Normas, se situarán en los lugares en que la edificación o urbanización puedan tener un impacto no deseado sobre el paisaje. Con carácter general se procurará la reserva para espacios libres y zonas verdes en las zonas en que existan perspectivas de paisaje abierto, procurando la concentración de espacios libres en los entornos de las riberas, cuencas visuales, espacios libres existentes, o cualquier otro elemento natural estructurante. En concreto, en los sectores de suelo urbanizable que tengan contacto con áreas de suelo no urbanizable de protección en cualquier categoría, las zonas verdes y espacios libres deberán situarse mayoritariamente en contacto con estas últimas, minimizando en todo caso la situación en este contacto de áreas edificadas o parcelas privadas cerradas.

Tratamiento de espacios libres y zonas verdes.

Los espacios libres y zonas verdes públicas se destinarán preferentemente a áreas de recreo arboladas con un tratamiento superficial no natural mínimo. Con este fin, se limita la pavimentación de estos espacios a un máximo del 20% de su superficie con destino a sendas peatonales, áreas de juego o similar, procurando la adaptación a la rasante natural del terreno. En las zonas verdes y espacios libres en contacto con suelos no urbanizables de protección, este porcentaje se reducirá a un máximo del 10%.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 2-JUL-02
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha 13-SET-002

Se prohíben expresamente las construcciones auxiliares en estas áreas públicas, así como los cierres de fábrica. En estas áreas se limitará la modificación de la rasante natural, evitando la alteración de ésta en los límites de contacto con las áreas de suelo no urbanizable protegido.

Las áreas libres de edificación en parcelas privadas se tratarán preferentemente como zonas verdes arboladas. Se limita la pavimentación en estas áreas a un máximo del 20% de la parcela neta privada no ocupada por la edificación.

Tratamiento de las rasantes.

Se deberán plantear los máximos niveles de adaptación de las rasantes de proyecto a la rasante natural del terreno. Con este fin la modificación de la rasante natural en las parcelas, urbanización o espacios públicos de reserva en contacto con las áreas de suelo no urbanizable de protección, se restringirán a adaptaciones menores sin incidencia en el conjunto de la zona. En la urbanización que se prevea, el estudio gráfico de las rasantes natural y de proyecto será prioritario, restringiendo las actuaciones en que se modifique sensiblemente la configuración inicial, dando lugar a soluciones no deseadas de bancadas con muros de contención, formación de pantallas de edificación frente a áreas de paisaje abierto, etc.

Urbanización. Cierres de fincas.

La urbanización de los sectores de suelo urbanizable se ejecutará previendo las condiciones de adaptación y protección del paisaje, especialmente en lo que se refiere a la adaptación básica de la vialidad y zonas verdes públicas a las condiciones de la rasante natural y al tratamiento natural de los espacios libres y zonas verdes. Se procurará situar las áreas de aparcamiento en zonas no expuestas o de paisaje abierto y con elementos de arbolado que minimicen su posible impacto. En la pavimentación y tratamiento de los recorridos peatonales y en los elementos de urbanización se utilizarán materiales no disonantes o impactantes con el entorno. Siempre que sea posible por su configuración, se plantarán alineaciones o grupos de arbolado en las áreas peatonales, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares previstos en estas Normas.

Se limita la altura de los cierres de las parcelas privadas a una altura de un metro de fábrica. Sobre este muro solo se admitirán cierres vegetales o de malla metálica de otro metro de altura máximo, prohibiéndose el cierre con bloques de fábrica formando celosía u otros elementos opacos. En las áreas verdes o espacios públicos se limitarán los cierres a los elementos de protección y seguridad necesarios.

Edificación.

Se prohíben los acabados exteriores de la edificación con materiales brillantes, de colores chillones o disonantes con los representativos de la edificación tradicional dominante en el área de influencia. En el planeamiento de desarrollo se deberá prever la situación de los volúmenes de edificación de tal modo que no resulten cuencas visuales cerradas, pantallas continuas de construcción en paisajes inicialmente abiertos, etc.

Instalaciones. Señalización. Publicidad.

No se admite la instalación de depósitos aéreos de combustible.

Se prohíbe la instalación de antenas parabólicas, de radiofonía, etc., en zonas visibles, que pueda distorsionar la percepción de la arquitectura o el paisaje existente.

La señalización se limitará a la propia de señalización del viario y de la urbanización, pudiéndose integrar en ella publicidad de orientación. Así mismo, se admiten los elementos de información publicitaria de los locales comerciales permitidos en fachada de edificación en planta baja con carácter general. Se prohíbe expresamente la publicidad en carteles aislados, cualquiera que sea su dimensión y localización.

Documentación y tramitación

En desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, y sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en su caso en la legislación sobre protección ambiental o en la planificación territorial, el planeamiento parcial contendrá en la memoria un apartado específico que se titulará ANÁLISIS DE

INCIDENCIA EN EL PAISAJE Y ADAPTACIÓN AL AMBIENTE, en el que se justificará el cumplimiento de las condiciones señaladas en los puntos anteriores, y cuantos otros aspectos hayan sido tenidos en cuenta en referencia a la protección del paisaje y adaptación al ambiente. Así mismo, el planeamiento parcial contendrá en las ordenanzas particulares para la urbanización y edificación, las normas concretas por las que se asegure el cumplimiento de las condiciones señaladas, más las que puedan derivarse de la situación concreta del ámbito de desarrollo.

En los ámbitos de suelo urbanizable no delimitado, la delimitación previa a la planificación parcial de los sectores deberá contener una justificación general que contemple los aspectos y condicionantes de protección al paisaje señalados.

2.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN COMUN (NU)

Las edificaciones e instalaciones que puedan construirse en este tipo de suelo, además de las condiciones generales, y las particulares referidas a esta clase de suelo, contenidas en estas Normas, y sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones dispuestas en su caso en la legislación urbanística, en la de protección ambiental o en la planificación territorial, deberán cumplir las siguientes condiciones adicionales de adecuación y protección del paisaje:

Se limitarán los movimientos de tierra y modificaciones de la rasante natural del terreno. Cuando por la topografía del terreno fuese preciso realizar movimientos de tierras para la implantación de una actividad o edificación, se permitirá con carácter excepcional la modificación parcial de la rasante natural, debiendo cumplirse con los siguientes requisitos:

En ningún caso un desmante o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 2 metros. Los taludes no tendrán una pendiente superior al 50%

Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmante o terraplén una distancia mínima de 5 metros.

Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán, en todo caso, los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención.

Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de aguas superficiales, procedentes de la lluvia.

Los cierres de parcelas de fábrica deberán ser de piedra con una altura inferior a los 0,80 metros. Las parcelas en contacto con suelo no urbanizable de protección no podrán cerrarse más que con estacados de madera. En cualquier caso, siempre que se solicite en este tipo de suelo una autorización para el cierre de a misma, se analizará la petición, pudiéndose limitar y condicionar aún más la ejecución del mismo a la vista de la situación particular de la parcela en el entorno y en relación con el paisaje circundante.

En las parcelas no se admitirá la plantación de especies arbóreas no autóctonas.

Se prohíben los depósitos aéreos de combustible.

Se prohíbe la instalación de antenas parabólicas, de radiofonía, etc., en zonas visibles, que pueda distorsionar la percepción de la arquitectura o el paisaje existente.

Se mantendrán las condiciones naturales de la parcela, evitando la urbanización de la misma, limitándose a la superficie imprescindible para la utilización en desarrollo del uso que se admita.

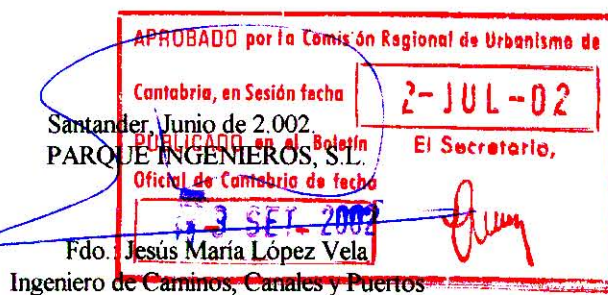
Se prohíben los acabados exteriores de la edificación con materiales brillantes, de colores chillones o composiciones disonantes con los representativos de la edificación tradicional dominante en el área de influencia.

Se prohíbe expresamente la publicidad en carteles aislados, cualquiera que sea su dimensión y localización.

Se intentará en la medida de lo posible no abrir nuevos caminos, consolidando los existentes. En caso de apertura de nuevos caminos, estos deberán adaptarse a la rasante natural del terreno. La pavimentación de los caminos públicos o accesos privados se realizará preferentemente con tratamientos superficiales asfálticos con el correspondiente drenaje, evitando la utilización de pavimentos rígidos.

3.- DOCUMENTACION INCORPORADA COMO CORRECCION O JUSTIFICACION DE DIVERSOS ASPECTOS SEÑALADOS POR LA PONENCIA TECNICA Y LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO.

Los diferentes aspectos introducidos para corregir cuestiones señaladas por la Ponencia Técnica de la C.R.U. o, directamente por esta, se han incluido, en los planos o textos. Todos los documentos de justificación, forman parte del Texto refundido.



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

Cantabria, en Sesión fecha

2-JUL-02

PUBLICADO en el Boletín

El Secretario,

Oficial de Cantabria de fecha

2002-07-02

