

PROYECTO de REVISION de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

# ASTILLERO

documento para la APROBACION DEFINITIVA de octubre 2000

**NORMATIVA**

equipo redactor:  
**cañadío uno** ARQUITECTOS

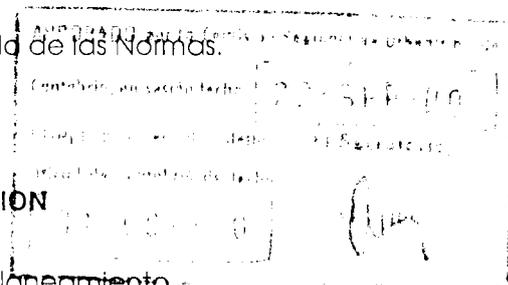


**TITULO I. VIGENCIA, EFECTOS y CONTENIDO de las NORMAS.**

<b>CAPITULO 1. NATURALEZA y VIGENCIA de las NORMAS</b>	<b>12</b>
artículo 01. Naturaleza y ámbito de las Normas.	
artículo 02. Vigencia.	
artículo 03. Efectos.	
artículo 04. Revisión de las Normas.	
artículo 05. Modificación de las Normas.	
artículo 06. Adecuación de las Normas.	
<b>CAPITULO 2. CONTENIDO e INTERPRETACION de las NORMAS</b>	<b>15</b>
artículo 07. Documentación de las Normas.	
artículo 08. Interpretación de las Normas.	
artículo 09. Ordenanzas complementarias.	
artículo 10. Informes urbanísticos.	

**TITULO II. DESARROLLO y EJECUCION de las NORMAS.**

<b>CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>17</b>
artículo 11. Competencia para el desarrollo de las Normas.	
artículo 12. Desarrollo de las Normas.	
artículo 13. Instrumentos de actuación.	
<b>CAPITULO 2. INSTRUMENTOS de ORDENACION</b>	<b>18</b>
artículo 14. Figuras de planeamiento.	
artículo 15. Figuras complementarias de planeamiento.	
<b>CAPITULO 3. INSTRUMENTOS de GESTION</b>	<b>20</b>
artículo 16. Ejecución de las Normas.	
artículo 17. Delimitación de Unidades de Ejecución.	
artículo 18. Sistemas de actuación.	
artículo 19. Sistema de compensación.	
artículo 20. Sistema de cooperación.	
artículo 21. Sistema de expropiación.	
artículo 22. Actuaciones asistemáticas.	
artículo 23. Reparcelación.	
artículo 24. Parcelación urbanística.	
artículo 25. Ordenanzas Municipales.	
artículo 26. Convenios urbanísticos.	



<b>CAPITULO 4. INSTRUMENTOS de EJECUCION</b>	<b>26</b>
artículo 27. Proyectos de Urbanización.	
artículo 28. Proyectos de Edificación.	
artículo 29. Proyectos de Actividades y de Instalaciones.	
<b>CAPITULO 5. TRAMITACION y GESTION de las NORMAS</b>	<b>29</b>
artículo 30. Actos sujetos a Licencia.	
artículo 31. Obras con licencias urbanísticas.	
artículo 32. Procedimiento para la obtención de licencia.	
artículo 33. Licencias en Suelo No Urbanizable.	
artículo 34. Licencias de parcelación.	
artículo 35. Licencias de obras de urbanización.	
artículo 36. Licencias de obras de edificación.	
artículo 37. Caducidad y suspensión de licencias.	
artículo 38. Licencias de instalaciones y actividades.	
artículo 39. Licencias de ocupación.	
<b>CAPITULO 6. INCIDENCIA sobre SITUACIONES EXISTENTES</b>	<b>37</b>
artículo 40. Situaciones de fuera de ordenación.	
artículo 41. Situaciones de fuera de ordenanza.	
artículo 42. Situaciones preexistentes.	
<b>CAPITULO 7. CONTROL de la EJECUCION de las OBRAS</b>	<b>39</b>
artículo 43. Inspección de la ejecución.	
artículo 44. Conclusión de las obras.	
artículo 45. Recepción de las obras de urbanización.	
artículo 46. Infracciones.	
<b>CAPITULO 8. DEBER de CONSERVACION</b>	<b>42</b>
artículo 47. Contenido del deber de conservación.	
artículo 48. Conservación de urbanizaciones.	
artículo 49. Conservación de solares.	
artículo 50. Conservación de edificaciones.	
artículo 51. Conservación del patrimonio catalogado.	
<b>CAPITULO 9. DECLARACION de RUINA de los EDIFICIOS</b>	<b>45</b>
artículo 52. Supuestos de ruina.	
artículo 53. Efectos de la declaración de ruina.	
artículo 54. Actuaciones de urgencia.	

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

**CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 47**

artículo 55. Definiciones generales.

artículo 56. Tipos de condiciones.

**CAPITULO 2. DEFINICIONES: OBRAS en los EDIFICIOS 48**

artículo 57. Niveles de obras.

artículo 58. Clasificación de las obras.

artículo 59. Obras sobre los edificios

artículo 60. Obras de nueva edificación.

artículo 61. Obras de demolición.

artículo 62. Proyecto unitario.

**CAPITULO 3. DEFINICIONES: PARCELAS 52**

artículo 63. Parcela.

artículo 64. Linderos.

artículo 65. Alineaciones.

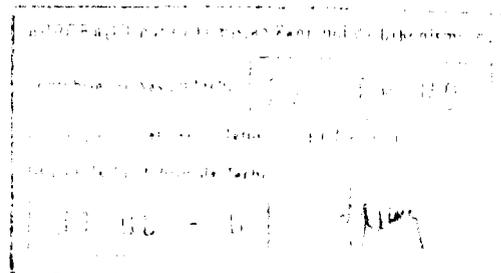
artículo 66. Rasantes.

artículo 67. Solar.

artículo 68. Parcela mínima.

artículo 69. Superficies de parcela.

artículo 70. Segregación de parcelas edificadas.



**• CAPITULO 4. DEFINICIONES: POSICION de la EDIFICACION 56**

artículo 71. Delimitación y referencias de la edificación.

artículo 72. Posición respecto a la alineación.

artículo 73. Posición respecto a los linderos.

artículo 74. Retranqueo.

artículo 75. Separación entre edificios y tipologías edificatorias.

artículo 76. Area de movimiento.

artículo 77. Ocupación de parcela.

artículo 78. Superficie libre de parcela.

**• CAPITULO 5. DEFINICIONES: FORMA de la EDIFICACION 59**

artículo 79. Longitud de la edificación.

artículo 80. Altura de la edificación.

artículo 81. Medición de la altura de los edificios.

artículo 82. Plantas.

artículo 83. Altura de plantas.

artículo 84. Salientes y entrantes en fachada.

artículo 85. Patios.

<b>CAPITULO 6. DEFINICIONES: SUPERFICIE de la EDIFICACION</b>	<b>64</b>
artículo 86. Superficie construida.	
artículo 87. Superficie útil.	
artículo 88. Superficie edificable. Edificabilidad.	
artículo 89. Cómputo de la superficie edificable.	
<b>CAPITULO 7. CONDICIONES de VOLUMEN de los EDIFICIOS</b>	<b>66</b>
artículo 90. Ambito de aplicación.	
artículo 91. Altura de la edificación.	
artículo 92. Altura útil y libre de las plantas.	
artículo 93. Condiciones de planta sótano.	
artículo 94. Condiciones de planta baja.	
artículo 95. Condiciones de entreplanta.	
artículo 96. Condiciones de planta ático.	
artículo 97. Condiciones de planta bajocubierta.	
artículo 98. Condiciones de las cubiertas.	
artículo 99. Condiciones de los elementos por encima de la cubierta.	
<b>CAPITULO 8. CONDICIONES de SALUBRIDAD, SEGURIDAD y CALIDAD de los EDIFICIOS</b>	<b>71</b>
artículo 100. Definiciones generales.	
artículo 101. Condiciones de "habitable".	
artículo 102. Condiciones de "exterior".	
artículo 103. Condiciones de iluminación y ventilación.	
artículo 104. Condiciones de los patios.	
artículo 105. Supresión de barreras arquitectónicas.	
artículo 106. Condiciones de acceso al edificio.	
artículo 107. Condiciones de los portales y entradas al edificio.	
artículo 108. Condiciones de las escaleras y de los recorridos interiores.	
artículo 109. Condiciones de los ascensores.	
artículo 110. Condiciones de protección contra incendios.	
artículo 111. Condiciones de protección contra caídas.	
artículo 112. Condiciones de calidad de los edificios.	
<b>CAPITULO 9. CONDICIONES de ESTETICA de los EDIFICIOS</b>	<b>78</b>
artículo 113. Disposiciones generales.	
artículo 114. Salvaguarda de la imagen urbana.	
artículo 115. Adaptación al ambiente.	
artículo 116. Tratamiento de fachadas.	
artículo 117. Tratamiento de cubiertas.	
artículo 118. Tratamiento de plantas bajas.	
artículo 119. Instalaciones.	

- artículo 120. Publicidad exterior.
- artículo 121. Marquesinas y toldos.
- artículo 122. Escaparates.
- artículo 123. Cerramientos.

#### **CAPITULO 10. CONDICIONES AMBIENTALES de los EDIFICIOS**

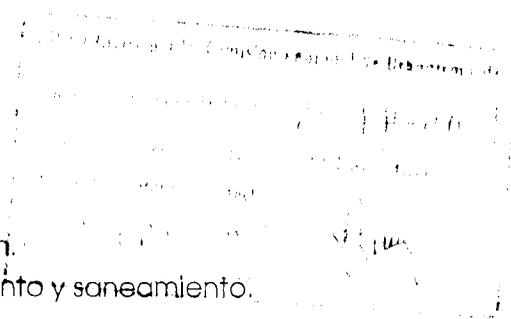
84

- artículo 124. Definiciones generales.
- artículo 125. Red de saneamiento.
- artículo 126. Red de abastecimiento.
- artículo 127. Red de energía eléctrica.
- artículo 128. Evacuación de residuos sólidos.
- artículo 129. Evacuación de humos.
- artículo 130. Instalaciones de comunicación.
- artículo 131. Instalaciones de climatización.
- artículo 132. Tratamiento de espacios libres y arbolado.
- artículo 133. Impacto ambiental.
- artículo 134. Condiciones acústicas: ruidos y vibraciones.

#### **CAPITULO 11. SERVIDUMBRES: NORMAS SECTORIALES de APLICACION DIRECTA**

90

- artículo 135. Disposiciones generales.
- artículo 136. Carreteras.
- artículo 137. Ferrocarriles.
- artículo 138. Aeropuertos.
- artículo 139. Costas.
- artículo 140. Aguas.
- artículo 141. Líneas eléctricas de alta tensión.
- artículo 142. Conducciones de abastecimiento y saneamiento.
- artículo 143. Defensa Nacional.



### **TITULO IV. CONDICIONES GENERALES de los USOS.**

#### **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

97

- artículo 144. Definición.
- artículo 145. Tipos de usos.
- artículo 146. Usos según la ordenación urbanística.
- artículo 147. Usos según la adecuación al planeamiento.
- artículo 148. Usos según el régimen de utilización.
- artículo 149. Usos según la gestión urbanística.

<b>CAPITULO 2. USO DOTACIONAL</b>	<b>101</b>
artículo 150. Uso deportivo.	
artículo 151. Uso educativo.	
artículo 152. Uso sanitario.	
artículo 153. Uso asistencial.	
artículo 154. Uso cultural.	
artículo 155. Uso social.	
artículo 156. Uso de servicios.	
artículo 157. Uso de la Administración.	
artículo 158. Uso religioso.	
artículo 159. Usos especiales.	
<b>CAPITULO 3. USO de ESPACIOS LIBRES.</b>	<b>103</b>
artículo 160. Uso de Parques y Jardines.	
artículo 161. Uso de Espacio libre interior.	
artículo 162. Uso de Espacio libre anexo a viario.	
artículo 163. Uso de Espacio libre privado.	
artículo 164. Uso de Marisma.	
<b>CAPITULO 4. USO de VIVIENDA.</b>	<b>104</b>
artículo 165. Uso de Vivienda.	
artículo 166. Uso de Residencia comunitaria.	
artículo 167. Uso de Establecimiento hotelero.	
artículo 168. Vivienda.	
artículo 169. Trasteros.	
artículo 170. Dotación de plazas de estacionamiento.	
<b>CAPITULO 5. USO PRODUCTIVO.</b>	<b>106</b>
artículo 171. Uso de Industria-Almacenaje.	
artículo 172. Condiciones de los usos de industria-almacenaje.	
artículo 173. Dimensiones de los locales de uso de industria-almacenaje.	
artículo 174. Uso de Oficinas.	
artículo 175. Condiciones de los usos de oficinas.	
artículo 176. Uso Comercial.	
artículo 177. Condiciones de los usos comerciales.	
artículo 178. Situaciones de los usos productivos.	
<b>CAPITULO 6. USO de VIARIO.</b>	<b>110</b>
artículo 179. Uso de Viario.	
artículo 180. Uso de viario supramunicipal.	
artículo 181. Uso de viario rodado.	
artículo 182. Uso de viario compartido.	

artículo 183.	Uso de estacionamiento.	
artículo 184.	Condiciones del viario supramunicipal.	
artículo 185.	Condiciones del viario rodado.	
artículo 186.	Condiciones del viario compartido.	
artículo 187.	Condiciones del estacionamiento.	
artículo 188.	Secciones tipo del viario municipal.	
<b>CAPITULO 7.</b>	<b>USO de INFRAESTRUCTURAS.</b>	<b>114</b>
artículo 189.	Uso de Infraestructuras de comunicación.	
artículo 190.	Red ferroviaria.	
artículo 191.	Espacio portuario.	
artículo 192.	Uso de Infraestructuras de dotación.	
<b>CAPITULO 8.</b>	<b>USO de SERVICIOS del AUTOMOVIL</b>	<b>116</b>
artículo 193.	Uso de Garaje.	
artículo 194.	Uso de Mantenimiento y servicio del automóvil.	
artículo 195.	Uso de Gasolinera.	
artículo 196.	Uso de Estación de servicio.	
artículo 197.	Condiciones particulares de los usos de gasolinera y estación de servicio.	
<b>TITULO V.</b>	<b>REGIMEN de los SISTEMAS GENERALES.</b>	
<b>CAPITULO 1.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>120</b>
artículo 198.	Definición.	
artículo 199.	Régimen urbanístico.	
artículo 200.	Obtención de los sistemas generales.	
<b>CAPITULO 2.</b>	<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS al SUELO URBANIZABLE</b>	<b>121</b>
artículo 201.	Derechos y obligaciones de los propietarios.	
artículo 202.	Ocupación directa de los terrenos de sistemas generales.	
artículo 203.	Obtención por expropiación de los terrenos de sistemas generales.	
<b>TITULO VI.</b>	<b>REGIMEN del SUELO NO URBANIZABLE.</b>	
<b>CAPITULO 1.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>123</b>
artículo 204.	Definición.	
artículo 205.	Régimen urbanístico.	
artículo 206.	Categorías del suelo no urbanizable.	

artículo 207.	Condiciones generales de los usos.	
artículo 208.	División de parcelas.	
artículo 209.	Condiciones generales de la edificación.	
artículo 210.	Núcleo de población.	
<b>CAPITULO 2.</b>	<b>SUELO URBANIZABLE PROTEGIDO tipo A (PA)</b>	<b>127</b>
artículo 211.	Definición.	
artículo 212.	Condiciones de uso.	
artículo 213.	Formación de núcleo de población.	
<b>CAPITULO 3.</b>	<b>SUELO URBANIZABLE PROTEGIDO tipo B (PB)</b>	<b>128</b>
artículo 214.	Definición.	
artículo 215.	Condiciones de uso.	
artículo 216.	Formación de núcleo de población.	
<b>CAPITULO 4.</b>	<b>SUELO URBANIZABLE PROTEGIDO tipo C (PC)</b>	<b>129</b>
artículo 217.	Definición.	
artículo 218.	Condiciones de uso.	
artículo 219.	Formación de núcleo de población.	
<b>CAPITULO 5.</b>	<b>SUELO URBANIZABLE SIN PROTECCION (SP)</b>	<b>130</b>
artículo 220.	Definición.	
artículo 221.	Condiciones de uso.	
artículo 222.	Formación de núcleo de población.	
<b>TITULO VII.</b>	<b>REGIMEN del SUELO URBANIZABLE.</b>	
<b>CAPITULO 1.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>131</b>
artículo 223.	Definición.	
artículo 224.	Régimen urbanístico.	
artículo 225.	Deberes legales de la propiedad.	
artículo 226.	Facultades urbanísticas de la propiedad.	
artículo 227.	Ambitos en el suelo urbanizable.	
<b>CAPITULO 2.</b>	<b>SUELO URBANIZABLE en EJECUCION</b>	<b>134</b>
artículo 228.	Suelo urbanizable en ejecución.	
artículo 229.	Regulación del Suelo apto para urbanizar en ejecución.	
<b>CAPITULO 3.</b>	<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>135</b>
artículo 230.	Suelo urbanizable de nueva creación.	

- artículo 231. Regulación del suelo urbanizable de nueva creación.  
 artículo 232. Asignación de usos.  
 artículo 233. Asignación de tipologías.  
 artículo 234. Aprovechamiento tipo.  
 artículo 235. Reservas de suelo para dotaciones.  
 artículo 236. Delimitación de ámbitos.  
 artículo 237. Obtención de reservas de suelo para dotaciones.  
 artículo 238. Determinaciones de ordenación del suelo.

## TITULO VIII. REGIMEN del SUELO URBANO.

<b>CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>140</b>
artículo 239. Definición.	
artículo 240. Régimen urbanístico.	
artículo 241. Deberes legales de la propiedad.	
artículo 242. Facultades urbanísticas de la propiedad.	
<b>CAPITULO 2. CALIFICACION del SUELO</b>	<b>142</b>
artículo 243. Calificación del suelo.	
<b>CAPITULO 3. GESTION del SUELO</b>	<b>143</b>
artículo 244. Derecho al aprovechamiento urbanístico.	
artículo 245. Aprovechamiento materializable sobre una parcela.	
artículo 246. Ajustes del aprovechamiento urbanístico.	
artículo 247. Areas de reparto.	
artículo 248. Unidades de ejecución.	
artículo 249. Edificación simultánea a la urbanización.	
<b>CAPITULO 4. ZONA de MANZANA ALINEADA</b>	<b>147</b>
artículo 250. Ambito y tipología.	
artículo 251. Categorías.	
artículo 252. Condiciones de geométricas del sólido capaz.	
artículo 253. Condiciones de parcela.	
artículo 254. Edificabilidad.	
artículo 255. Posición de la edificación.	
artículo 256. Forma de la edificación.	
artículo 257. Condiciones de los usos.	
<b>CAPITULO 5. ZONA de EDIFICACION ABIERTA</b>	<b>150</b>
artículo 258. Ambito y tipología.	

- artículo 259. Categorías.  
artículo 260. Condiciones de geométricas del sólido capaz.  
artículo 261. Condiciones de parcela.  
artículo 262. Edificabilidad.  
artículo 263. Posición de la edificación.  
artículo 264. Forma de la edificación.  
artículo 265. Estudios de Detalle.  
artículo 266. Condiciones de los usos.

**CAPITULO 6. ZONA de EDIFICACION UNIFAMILIAR****154**

- artículo 267. Ambito y tipología.  
artículo 268. Categorías.  
artículo 269. Condiciones de geométricas del sólido capaz.  
artículo 270. Condiciones de parcela.  
artículo 271. Edificabilidad.  
artículo 272. Posición de la edificación.  
artículo 273. Estudios de Detalle.  
artículo 274. Otros condicionantes.  
artículo 275. Condiciones de los usos.

**CAPITULO 7. ZONA de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS****158**

- artículo 275. Ambito y tipología.  
artículo 276. Categorías.  
artículo 277. Condiciones de geométricas del sólido capaz.  
artículo 278. Condiciones de parcela.  
artículo 279. Edificabilidad.  
artículo 280. Posición de la edificación.  
artículo 281. Condiciones de los usos.

**CAPITULO 8. ZONA DOTACIONAL****161**

- artículo 282. Ambito y tipología.  
artículo 283. Categorías.  
artículo 284. Condiciones de geométricas del sólido capaz.  
artículo 285. Edificabilidad.  
artículo 286. Posición de la edificación.  
artículo 287. Dotacional Deportivo (DD).  
artículo 288. Dotacional Educativo (DE).  
artículo 289. Dotacional de Servicios de interés público y social (DP).  
artículo 290. Dotacional Religioso (DR).  
artículo 291. Dotacional Especial (DS).  
artículo 292. Dotacional sin determinar (DX).  
artículo 293. Condiciones de los usos.

<b>CAPITULO 9. ZONA de ESPACIOS LIBRES</b>	<b>166</b>
artículo 294. Ambito y tipología.	
artículo 295. Categorías.	
artículo 296. Condiciones del estacionamiento bajo rasante.	
artículo 297. Condiciones del estacionamiento sobre rasante.	
artículo 298. Condiciones de los usos y de la edificación.	
<b>CAPITULO 10. ZONA de VIARIO</b>	<b>168</b>
artículo 299. Ambito.	
artículo 300. Categorías.	
artículo 301. Autopistas, autovías y carreteras nacionales y comarcales.	
artículo 302. Viario rodado.	
artículo 303. Viario privado.	
artículo 304. Viario compartido.	
artículo 305. Estacionamiento.	
artículo 306. Secciones tipo de viario municipal.	
<b>CAPITULO 11. ZONA de INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>171</b>
artículo 307. Ambito.	
artículo 308. Categorías.	
<b>TITULO IX. AMBITOS de ACTUACION.</b>	
<b>CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>172</b>
artículo 309. Definición.	
artículo 310. Delimitación.	
artículo 311. Desarrollo.	
artículo 312. Condiciones de actuación.	
<b>TITULO X. NORMAS de PROTECCION del PATRIMONIO.</b>	
<b>CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>175</b>
artículo 313. Consideraciones generales sobre protección.	
artículo 314. Deber de conservación.	
artículo 315. Coste de las obras de conservación.	
artículo 316. Declaración de ruina.	
artículo 317. Actuaciones de urgencia.	
artículo 318. Catálogo.	

artículo 319. Objetivos.

artículo 320. Criterios

**CAPITULO 2. PROTECCION de EDIFICIOS** **178**

artículo 321. Ambito.

artículo 322. Nivel de protección.

artículo 323. Obras permitidas.

artículo 324. Usos permitidos.

**CAPITULO 3. PROTECCION de PARCELAS y ESPACIOS LIBRES** **180**

artículo 325. Ambito.

artículo 326. Nivel de protección.

artículo 327. Intervenciones permitidas.

**CAPITULO 4. PROTECCION de ELEMENTOS VEGETALES** **182**

artículo 328. Ambito.

artículo 329. Nivel de protección.

artículo 330. Intervenciones permitidas.

## TÍTULO I. VIGENCIA, EFECTOS y CONTENIDO de las NORMAS

## CAPITULO 1. NATURALEZA y VIGENCIA de las NORMAS

## artículo 01. Naturaleza y ámbito de las Normas.

1. Las presentes Normas Subsidiarias de ASTILLERO tienen por objeto la revisión de las anteriores Normas de planeamiento municipal de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y en los preceptos no derogados por ésta del Real Decreto Legislativo 1/1992, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de la Ley 7/1997, de 14 de abril, sobre Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo. Todo ello de acuerdo, también, con la legislación autonómica concordante en materia de regulación de Suelo, como son la Ley de CANTABRIA 7/1990, de 30 de marzo, de Ordenación territorial de CANTABRIA, la Ley 9/1994 de CANTABRIA, sobre Usos del Suelo en Medio Rural, y la Ley de CANTABRIA 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
2. El ámbito de las presentes Normas Subsidiarias es la totalidad del término municipal de ASTILLERO.
3. Las presentes Normas se constituyen en instrumento de ordenación integral del territorio, abarcando la ordenación, clasificación y calificación urbanística del suelo, la asignación de usos e intensidades para el suelo urbano y el suelo apto para urbanizar, la determinación de las Normas Urbanísticas y el trazado y características de la red viaria para el suelo urbano.

## artículo 02. Vigencia.

1. Las presentes Normas entrarán en vigor, conforme a lo dispuesto legalmente, al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de CANTABRIA.
2. Las Normas Subsidiarias tendrán una vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones y revisiones de que puedan ser objeto.

## artículo 03. Efectos.

1. La aprobación de las Normas Subsidiarias le confieren los siguientes efectos:
  - a) **Ejecutividad.** Supondrá la habilitación para el ejercicio de las facultades urbanísticas por parte de los propietarios del suelo y de las construcciones, y de las funciones necesarias por ley para el cumplimiento de las determinaciones de las Normas por parte del Ayuntamiento.

- b) **Declaración de utilidad pública.** Supondrá la declaración de utilidad pública de las obras a desarrollar por el sistema de expropiación y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.
- c) **Publicidad.** Supondrá el derecho de consulta por cualquier administrado de la documentación de las Normas y de información por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito del término municipal.
- d) **Obligatoriedad.** Supondrá que tanto la Administración como los particulares quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en las Normas.

**artículo 04. Revisión de las Normas.**

1. Se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de las estructuras general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada bien por la elección de un modelo territorial distinto bien por la aparición de **circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que inclidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.**
2. Serán supuestos directos de Revisión de las Normas:--
  - a) Entrada en vigor de una nueva legislación urbanística **que implique la obligación legal de proceder a la revisión total o parcial del planeamiento.**
  - b) Aprobación de un planeamiento **de carácter supramunicipal que implique la obligación expresa de proceder a la revisión total o parcial de estas Normas.**
  - c) El cumplimiento del plazo de OCHO (8) años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas.

**artículo 05. Modificación de las Normas.**

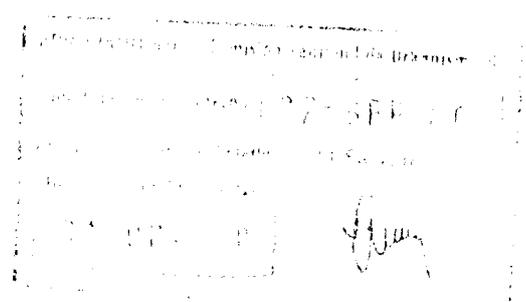
1. Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias la alteración de las determinaciones de las Normas en el caso de los supuestos no contemplados en el artículo anterior, aún cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación y calificación del suelo.
2. Las modificaciones de las Normas Subsidiarias se sujetarán a las mismas disposiciones en cuanto a documentación, tramitación y aprobación que las propias Normas, tal como establece el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento, debiendo justificarse adecuadamente, en todo caso, la no incidencia de la modificación en la ordenación general.

**artículo 06. Adecuación de las Normas.**

1. Tendrán la consideración de adecuación de las Normas, y no de modificación o de revisión de las mismas, los cambios puntuales en alguna de

las determinaciones o contenidos que puedan originarse por los siguientes motivos:

- a) Corrección de errores.
- b) Ajustes de delimitación o superficie previstos en las Ordenanzas de los distintos ámbitos de actuación manejados en estas Normas, siempre que dicho ajuste no suponga una variación de superficie superior al DIEZ (10) por CIENTO de la del ámbito afectado.
- c) Aplicación de los supuestos de compatibilidad y sustitución de usos.
- d) Ajustes de la delimitación de las clasificaciones o calificaciones de suelo, pudiéndose incluir el total de una parcela en la clasificación o calificación de suelo en que tuviera su OCHENTA y CINCO (85) por ciento ya clasificado o calificado como tal.



## CAPITULO 2. CONTENIDO e INTERPRETACION de las NORMAS

### artículo 07. Documentación de las Normas.

1. Las presentes Normas constan de los siguientes documentos:
  - a) **MEMORIA.** Es el documento en el que se justifican los fines y objetivos de la ordenación urbanística proyectada, y se deriva de las conclusiones obtenidas del análisis de la situación existente. Se constituye en el instrumento de interpretación general de las Normas y actúa como documento básico para la resolución de conflictos entre otros documentos o determinaciones de las propias Normas.
  - b) **PLANOS de INFORMACION.** En ellos se refleja gráficamente la situación del territorio municipal en cuanto a sus características naturales y usos del suelo, infraestructuras y estado actual del suelo urbano.
  - c) **PLANOS de ORDENACION.** En ellos se recogen gráficamente las determinaciones normativas de las Normas.
  - d) **NORMAS URBANISTICAS.** Constituyen el documento normativo de ordenación del territorio municipal con carácter general, y se constituyen, con carácter específico, en las Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo para cada tipo de suelo urbano.
  - e) **CATALOGO de PROTECCION del PATRIMONIO CULTURAL.** El Catálogo constituye el instrumento de protección que el Reglamento de Planeamiento contempla en su artículo 86.3 como complemento de las Normas en materia de especial protección de monumentos, jardines o paisajes que, por sus singulares valores, sean merecedores de la misma.

### artículo 08. Interpretación de las Normas.

1. La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de ASTILLERO de acuerdo con la legislación vigente, y sin perjuicio de las atribuciones y funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. La jerarquía en la interpretación de los distintos documentos de las Normas será la siguiente:
  - Primero. Normas Urbanísticas.
  - Segundo. Memoria.
  - Tercero. Planos de Ordenación.
  - Cuarto. Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.
  - Quinto. Planos de Información.
3. En todo caso, la documentación escrita prevalecerá sobre la gráfica, así como también la medición real sobre la realizada sobre planos.
4. En la interpretación de las Normas prevalecerán los criterios más favorables al

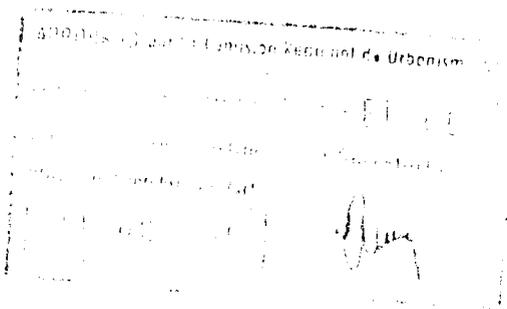
mayor equilibrio entre edificabilidad y equipamientos, mayor superficie de espacios libres, mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro del medioambiente, el paisaje, el medio natural y la imagen urbana, y, en general, la defensa del interés general de la colectividad.

**artículo 09. Ordenanzas complementarias.**

1. Las presentes Normas establecen ciertos parámetros y condicionantes que podrán ser desarrollados posteriormente mediante Ordenanza Municipal específica sin que ello constituya modificación de las mismas, así como también hacen referencia a Ordenanzas complementarias cuya redacción se considera conveniente para el mejor desarrollo y gestión de las propias Normas.

**artículo 10. Informes urbanísticos.**

1. Toda persona podrá solicitar por escrito Informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito municipal, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, debiendo identificar en la misma, de forma inequívoca y acompañada por un plano de emplazamiento, la situación de la finca objeto de la consulta.
2. Así mismo, los particulares podrán consultar de forma directa todos los documentos integrantes de las Normas en el local y el horario que señale el Ayuntamiento para tal fin.
3. Tal como se establece en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento llevará un libro Registro en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo y gestión de las Normas, así como los acuerdos de revisión y modificación de las mismas, y las resoluciones administrativas y sentencias que les afectaren.



## TÍTULO II. DESARROLLO y EJECUCIÓN de las NORMAS

### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### artículo 11. Competencia para el desarrollo de las Normas.

1. La competencia para el desarrollo y la ejecución de las Normas corresponde al Ayuntamiento de ASTILLERO, sin perjuicio de la participación de los particulares, dentro de las competencias que les otorga la legislación vigente y estas Normas Urbanísticas.
2. Los organismos de las administraciones central y de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA, dentro de sus atribuciones, llevarán a cabo el desarrollo de las infraestructuras, equipamientos y servicios que sean de su competencia, así como también todas aquellas actuaciones en cooperación con el Ayuntamiento para el mejor desarrollo de las Normas Subsidiarias y de sus objetivos y determinaciones.

#### artículo 12. Desarrollo de las Normas.

1. Las previsiones de las Normas en suelo urbano serán de ejecución inmediata, sin perjuicio de la redacción de los instrumentos de ordenación necesarios que se señalen para los distintos ámbitos delimitados.
2. Las previsiones de las Normas en suelo apto para urbanizar se desarrollarán a través de Planes Parciales.
3. Las previsiones de las Normas en suelo no urbanizable se desarrollarán a través de Planes Especiales, cuando así se señale, o mediante Licencia municipal directa en los casos en que previamente sea preceptiva la autorización para la construcción por la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA, si ésta fuera favorable y el proyecto se adecuase a las presentes Normas.

#### artículo 13. Instrumentos de actuación.

1. El desarrollo de las determinaciones de las Normas podrá llevarse a cabo, según los casos, mediante los siguientes tipos de instrumentos: -
  - a) Instrumentos de ordenación.
  - b) Instrumentos de gestión.
  - c) Instrumentos de ejecución.

## CAPITULO 2. INSTRUMENTOS de ORDENACION

### artículo 14. Figuras de planeamiento.

1. Las figuras de planeamiento que habrán de desarrollar las determinaciones de las Normas en los ámbitos que les sean de aplicación de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y con la Ley de CANTABRIA 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, serán las que a continuación se reseñan:
  - a) **Planes Parciales (PP)**. El Plan Parcial es el instrumento urbanístico cuyo objeto es el desarrollo, mediante su ordenación detallada, del suelo clasificado como apto para urbanizar por la Normas, sin capacidad para modificar las determinaciones de las mismas en dicho tipo de suelo.
  - b) **Planes Especiales (PE)**. Los Planes Especiales son el instrumento de desarrollo de las previsiones de las Normas, en los ámbitos por ellas señalados y de acuerdo con los contenidos del Reglamento de Planeamiento en sus artículos 76 y siguientes, con las finalidades que a continuación se mencionan:
    - b.1. Desarrollo del sistema general de comunicación y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
    - b.2. Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
    - b.3. Reforma Interior en suelo urbano (PERI).
    - b.4. Protección del paisaje, las vías de comunicación, el suelo y el subsuelo.
    - b.5. Saneamiento de las poblaciones.
    - b.6. Mejora de los medios urbano, rural y natural.
    - b.7. Cualesquiera otras finalidades análogas.

### artículo 15. Figuras complementarias de planeamiento.

1. Las figuras complementarias de planeamiento que habrán de desarrollar las determinaciones de las Normas en los ámbitos que les sean de aplicación de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y con la Ley de CANTABRIA 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, serán las que a continuación se reseñan:
  - a) **Estudios de Detalle (ED)**. Su redacción será necesaria para la aplicación de las Normas y de las figuras de planeamiento que las desarrollan en los distintos tipos de suelo de acuerdo con el artículo 65 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y en orden a conseguir alguna de las siguientes finalidades:
    - a.1. Establecer alineaciones y rasantes, completando las contenidas en las Normas y en las condiciones que en ellas se fijen.
    - a.2. Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes previstas por las Normas en suelo urbano y por los Planes Parciales en suelo apto para urbanizar,

sin posibilidad de reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, y sin posibilidad de aumentar el volumen edificable resultado de la aplicación de las ordenanzas.

- a.3. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas o de los Planes Parciales, y completar, en su caso, la red de comunicaciones en ellas definida con los viales interiores necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle, todo ello sin que suponga aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y los volúmenes edificables, y sin alterar las previsiones de densidad de población y usos permitidos.
- b) **Catálogos.** Son documentos complementarios de las determinaciones de los Planes Especiales y del planeamiento general conteniendo la relación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de protección especial. Se redactarán de acuerdo a lo contenido en el artículo 86 y siguientes del reglamento de Planeamiento.

### CAPITULO 3. INSTRUMENTOS de GESTION.

#### artículo 16. Ejecución de las Normas.

1. La ejecución de las Normas, de acuerdo con la Ley de CANTABRIA 1/1997, requerirá siempre la aprobación del instrumento de actuación más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.
2. En todo caso, la ejecución de las Normas garantizará la equidistribución de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, ya de general ya local, y de aquellos en que se sitúe el aprovechamiento correspondiente a la Administración, el pago del costo y, en su caso, la ejecución de la urbanización.
3. La ejecución de las Normas se realizará mediante los ámbitos de actuación y sus unidades de ejecución que se delimiten en cada tipo de suelo, salvo en los supuesto de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales.

#### artículo 17. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que garanticen el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a la legislación urbanística aplicable, pudiendo ser continuas o discontinuas en su delimitación física.
2. La delimitación de las Unidades de Ejecución podrá hacerse por alguno de los siguientes mecanismos o instrumentos:
  - a) Las propias Normas Subsidiarias.
  - b) Los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior en desarrollo de sus determinaciones.
  - c) En suelo urbano y apto para urbanizar con Plan Parcial por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los particulares interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince (15) días.

#### artículo 18. Sistemas de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que, cuando no estuviera fijado por las presentes Normas o por el planeamiento de desarrollo posterior, el Ayuntamiento determine para cada caso.
2. Los sistemas de actuación son los siguientes:
  - a) Sistema de compensación.
  - b) Sistema de cooperación.

c) Sistema de expropiación.

**artículo 19. Sistema de compensación.**

1. La ejecución del planeamiento por el sistema de compensación se regirá en todo por lo contenido en el Capítulo II del Título V del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
2. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su delimitación con solidaridad de cargas y beneficios, para lo cual deberán constituirse en Junta de Compensación, excepto en el caso de que todos los terrenos pertenezcan a un propietario único.
3. La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación en el que se formalizará tanto el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios interventores como la cesión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita que establezca el planeamiento.
4. Correrán a cargo de la Junta de Compensación tanto el pago de los Proyectos de Urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras como la contratación, ejecución y pago de dichas obras de urbanización necesarias en la Unidad de Ejecución.

**artículo 20. Sistema de cooperación.**

1. La ejecución del planeamiento por el sistema de cooperación se regirá en todo por lo contenido en el Capítulo III del Título V del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
2. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo incluido dentro de la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.
3. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados.
4. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria en función de alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Supuestos del artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.
  - b) Las parcelas resultantes tras la ordenación de la unidad de ejecución y la deducción del espacio viario y de los terrenos de cesión obligatoria, cumplan las condiciones mínimas de superficie, dimensiones y forma que establezca la

ordenanza de aplicación en función de la calificación del suelo afectado por la actuación.

**artículo 21. Sistema de expropiación.**

1. La ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación se regirá en todo por lo contenido en el Capítulo IV del Título V del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
2. En el sistema de expropiación el Ayuntamiento adquiere los terrenos y bienes incluidos dentro de la preceptiva delimitación del ámbito afectado, de forma individual o conjunta. La fijación del justiprecio expropiatorio se realizará conforme a la Ley de Expropiación Forzosa y el Reglamento de Gestión Urbanística.
3. La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de las siguientes finalidades:
  - a) Ejecución de sistemas generales.
  - b) Desarrollo de unidades de ejecución cuando se fije como sistema de actuación.
  - c) Ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
  - d) Obtención de terrenos destinados a la construcción de viviendas acogidas al régimen de Protección Oficial o a otros usos declarados de interés público y social.
  - e) Por incumplimiento de los deberes urbanísticos de la propiedad.

**artículo 22. Actuaciones asistemáticas.**

1. En suelo urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, las parcelas, que deberán contar con la condición de solar, o garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación con los requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística en el momento de solicitar la Licencia de Obras, se desarrollarán incorporándose al proceso de obtención gradual de las facultades urbanísticas de acuerdo con las condiciones edificatorias que les conceda la Ordenanza de aplicación.

**artículo 23. Reparcelación.**

1. La ejecución del planeamiento por el método de la reparcelación se regirá en todo por lo contenido en el Título III del Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los

propietarios originales en función de sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a la legislación urbanística vigente.

3. La reparcelación tiene por objeto:
  - a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
  - b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
  - c) La localización en parcelas aptas para la edificación de los aprovechamientos establecidos por las Normas y, de forma concreta, de los correspondientes al Ayuntamiento.

**artículo 24. Parcelación urbanística.**

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o aptos para urbanizar según las presentes Normas. Esta operación no puede dar lugar a parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima de la Ordenanza que les sea de aplicación, ni a parcelas que pierdan la condición de solar.
2. En suelo no urbanizable podrán realizarse segregaciones o divisiones de terrenos cuando tengan por objeto una racionalización de su explotación o sean consecuencia de divisiones por transmisión intervivos o "mortis causa" siempre que mantenga en las fincas resultantes el cumplimiento en cuanto a superficie de la unidad mínima de cultivo establecida para cada caso y siempre que no se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población ni se vulnere la Ley de CANTABRIA 9/1994 sobre Usos del Suelo en el Medio Rural.

**artículo 25. Ordenanzas Municipales.**

1. A los efectos de estas Normas tienen la consideración de Ordenanzas Municipales todas las disposiciones derivadas de competencias municipales ordinarias que se refieran a la aplicación del planeamiento urbanístico y de los usos del suelo, y a la regulación de las actividades y de las obras.
2. Se consideran Ordenanzas Municipales todas aquellas actualmente vigentes cuyo contenido y determinaciones no se opongan a lo establecido por las presentes Normas.

**artículo 26. Convenios urbanísticos.**

1. Dentro del marco de la legislación urbanística vigente podrá utilizarse el convenio urbanístico para los siguientes objetivos:

- a) En fase de planeamiento:
    - a.1. Obtención de mayores equipamientos.
    - a.2. Concreción de las determinaciones urbanísticas.
    - a.3. Localización y ubicación de zonas verdes y espacios libres.
    - a.4. Modificación de las condiciones urbanísticas.
  - b) En fase de gestión o de ejecución:
    - b.1. Agilización de unidades de ejecución y gestión.
    - b.2. Sustitución en metálico de las cesiones de aprovechamiento.
    - b.3. Permuta de aprovechamientos por solares, urbanización o ejecución de obras públicas.
    - b.4. Permuta de aprovechamientos por terrenos.
  - c) Cualesquiera otros que contribuyan a agilizar el planeamiento, su gestión, la obtención de sistemas locales y generales o la obtención de reservas de suelo para operaciones de iniciativa pública.
2. Los convenios urbanísticos no podrán alterar las prescripciones legales ni las normas imperativas del planeamiento, la clasificación del suelo y sus calificaciones, los estándares urbanísticos ni las normas de aplicación directa.
  3. No serán objeto de transacción convencional las rebajas de aprovechamiento determinadas como mínimas por las Normas.
  4. Los convenios que afecten a la potestad de planeamiento deberán ser aprobados necesariamente por el Pleno del Ayuntamiento, junto con la Modificación del planeamiento que les habilite.
  5. En los supuestos de cesiones no exigidas por el planeamiento, articuladas mediante convenios urbanísticos o actas de cesión, el Ayuntamiento de ASTILLERO podrá compensar la cesión efectuada de forma económica, en dinero, o bien compensar la edificabilidad perdida atribuyendo la diferencia en la parcela resultante tras la cesión. La atribución de esta edificabilidad se realizará previo Informe Técnico en el que se acredite la edificabilidad que resulte de la cesión efectuada, no siendo necesario en este trámite la modificación del planeamiento.
  6. Los convenios urbanísticos de cesión de suelo a viales con reconocimiento de edificabilidad suscritos entre la Administración actuante y los ciudadanos firmantes durante los DIEZ (10) años previos a la entrada en vigor de las presentes Normas se entenderán incorporados a las prescripciones del planeamiento si estuvieran documentados o reconocidos por el propio Ayuntamiento de ASTILLERO. La edificabilidad o los aprovechamientos reconocidos en el convenio se sumarán a los atribuidos por la Ordenanza de

aplicación.

## CAPITULO 4. INSTRUMENTOS de EJECUCION.

### artículo 27. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad general será desarrollar las determinaciones de las Normas en cuanto a obras de urbanización, infraestructura y servicios, de acuerdo con lo contenido en el artículo 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, y también con alguna de las siguientes finalidades concretas:
  - a) Llevar a la práctica en suelo urbano las determinaciones de las Normas.
  - b) Llevar a la práctica en suelo apto para urbanizar la realización material de las determinaciones de los Planes Parciales.
  - c) Ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.
2. En ningún caso un Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación ni alterar las previsiones y determinaciones del planeamiento que desarrollen.
3. Las obras de urbanización susceptibles de ser objeto de un Proyecto de urbanización de forma aislada o agrupadas son las siguientes:
  - a) Movimiento de tierras.
  - b) Pavimentación.
  - c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - d) Red de distribución de agua potable.
  - e) Red de distribución de agua de fuego e hidrantes contra incendios.
  - f) Red de distribución de energía eléctrica.
  - g) Red de alumbrado público.
  - h) Red de abastecimiento de gas.
  - i) Red de telefonía y comunicaciones.
  - j) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
4. En cuanto a documentación, los Proyectos de Urbanización se atenderán a lo establecido en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y su tramitación seguirá el trámite contenido en el artículo 117 del RDL.1/92, de acuerdo con la Ley de CANTABRIA 1/97.

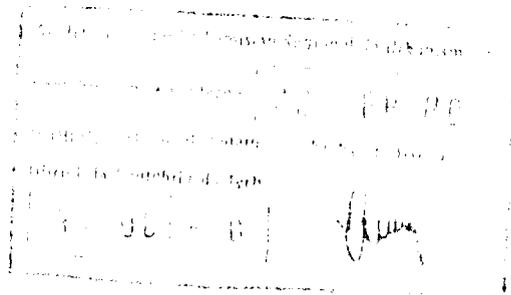
### artículo 28. Proyectos de Edificación.

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

- c) Obras de demolición.
2. La clasificación de las obras responde a lo establecido en el "Capítulo 2. DEFINICIONES: OBRAS en los EDIFICIOS" del Título III de las presentes Normas Subsidiarias.
3. **Obras en los edificios existentes.** La documentación específica que habrán de contener los proyectos de edificación relativos a este tipo de obras respecto de la de los proyectos de obras de nueva edificación son los siguientes:
- a) Descripción fotográfica del edificio en su situación actual en su conjunto, de los elementos más característicos y de las zonas e instalaciones que vayan a ser objeto de la intervención que pretende acometerse.
  - b) Levantamiento gráfico del edificio en su situación actual.
  - c) Descripción pormenorizada de los elementos afectados por las obras.
4. **Obras de nueva edificación.** La documentación que habrán de contener los proyectos de obras de nueva edificación será la relativa al correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución Material con el grado de detalle suficiente y de acuerdo con la normativa técnica aplicable y con la establecida por el Colegio Oficial de Arquitectos en materia de edificación y otros Colegios Profesionales afectados en los otros aspectos posibles del proyecto. En todo caso se incluirán los siguientes documentos:
- a) Memoria descriptiva de la solución adoptada y de las características de las obras a realizar, así como justificación del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación con expresión de todas aquellas circunstancias que afectasen a la parcela y a sus relaciones con el entorno (fincas colindantes, cuestiones ambientales, aspectos estéticos...).
  - b) Presupuesto, ya global ya pormenorizado (**en función del tipo de obra**), realizado a partir de una estimación del coste unitario y de una cuantificación de las distintas partidas que forman **parte de los trabajos a ejecutar**.
  - c) Planos a escala adecuada y convenientemente **acotados en los que se definan las características de la edificación objeto del Proyecto**. Deberá constar, además, un plano de parcela a escala mínima 1/500 **con indicación acotada y precisa de la situación de la edificación proyectada así como del arbolado de interés existente sobre la misma**.
5. **Obras de demolición.** La documentación que habrán de contener los proyectos de obras de demolición será la necesaria para la correcta definición de los trabajos a realizar en cuanto a su ejecución y medidas de seguridad a considerar. Constará también la completa definición documental (gráfica y fotográfica) de la edificación a demoler.

**artículo 29. Proyectos de Actividades y de Instalaciones.**

1. Los Proyectos de Actividades y de Instalaciones son documentos técnicos cuyo objetivo es la definición, de forma total o parcial, de la maquinaria, equipos mecánicos o instalaciones técnicas necesarios para el ejercicio, en un local apto para tal uso de una actividad concreta.
2. Los Proyectos de Actividades y de Instalaciones se concretarán en alguna de las siguientes figuras:
  - a) **Proyecto de Instalación de Actividad:** define, con carácter previo al inicio de una actividad, los equipos mecánicos y las instalaciones necesarias en un local o edificio para la implantación de la misma.
  - b) **Proyecto de Modificación de Instalación:** define, para una actividad ya en funcionamiento, los nuevos equipos mecánicos o las instalaciones que van a modificarse o a implantarse en un local o edificio.
3. La documentación técnica con que habrán de contar estos Proyectos deberá someterse a las siguientes condiciones:
  - a) Redacción por técnico competente.
  - b) Adecuación y cumplimiento de la legislación sectorial vigente para la actividad que vaya a desarrollarse y de las Ordenanzas Municipales correspondientes, así como de la posibilidad de instalación del uso en razón de las presentes Normas.
  - c) Documentación compuesta, como mínimo, por Memoria descriptiva y justificativa de la actividad y su implantación, Planos y Presupuesto.
  - d) Aceptación de la Dirección Facultativa de las Obras a ejecutar por técnico competente.



## CAPITULO 5. TRAMITACION y GESTION de las NORMAS.

### artículo 30. Actos sujetos a Licencia.

1. Estarán sujetos a la preceptiva Licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de edificación y los señalados en el artículo 1 del Real Decreto 218/78, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
2. La exigencia de Licencia municipal vincula tanto a los particulares como a las Administraciones públicas, aún cuando afecten a terrenos de dominio público, sin perjuicio de la posibilidad de aplicar los procedimientos previstos en el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística para razones de urgencia o excepcional interés público y en el artículo 9 del mismo Reglamento para las obras que afecten directamente a la defensa nacional.

### artículo 31. Obras con Licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas pueden agruparse en los siguientes tipos:
  - a) Parcelación
  - b) Obras de urbanización.
  - c) Obras de edificación.
  - d) Otras actuaciones urbanísticas.
  - e) Ocupación.
  - f) Actividades.

### artículo 32. Procedimiento para la obtención de Licencia.

1. La competencia para otorgar las Licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la legislación urbanística vigente.
2. Las Licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación urbanística aplicable y de las presentes Normas Subsidiarias y sus Ordenanzas.
3. El procedimiento de otorgamiento de Licencia se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local aplicable, debiendo constar en el expediente de concesión de licencia informes técnico y jurídico.
4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contra las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y de las presentes Normas Subsidiarias y sus Ordenanzas.
5. La concesión de Licencia requerirá la previa aprobación del planeamiento más pormenorizado de aplicación sobre los terrenos afectados por la solicitud.

6. La solicitud de Licencia de obras irá acompañada de la siguiente documentación:
- a) Instancia en modelo oficial explicando las obras a realizar.
  - b) Oficios de direcciones facultativas de los técnicos competentes legalmente autorizados y visados por sus Colegios profesionales respectivos.
  - c) DOS (2) ejemplares completos del proyecto técnico visados por el Colegio profesional correspondiente y compuesto por la documentación técnica exigible, al menos, Memoria, Mediciones, Presupuesto y Planos.
  - d) Justificación de que la parcela tiene la condición de SOLAR en el caso de obras de nueva planta.
  - e) Cuando se pretenda edificar en suelo urbano en parcelas que no cuenten con la condición de solar y no estén incluidas en unidades de ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, y será obligatoria como garantía de la realización de las obras de urbanización la aportación de los siguientes compromisos:
    - e.1. En la solicitud de Licencia el solicitante se comprometerá expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
    - e.2. Se prestará fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda y estimada en precios reales de mercado.
    - e.3. En la solicitud de Licencia el solicitante se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo o parte del edificio.
    - e.4. El compromiso a edificar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
  - f) Cuando se pretenda edificar en suelo urbano en parcelas incluidas en unidades de ejecución que aún no cuenten con la condición de solar, se estará a lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, y será obligatoria como garantía de la realización de las obras de urbanización la concurrencia de las siguientes circunstancias:
    - f.1. Deberá haber ganado firmeza por vía administrativa el acto de aprobación del instrumento de gestión necesario para garantizar la distribución de beneficios y cargas.
    - f.2. El estado de realización de las obras de urbanización deberá ser tal que el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la

edificación la parcela cuente ya con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

- f.3. En la solicitud de Licencia el solicitante se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo o parte del edificio.
  - g) Cuando se pretenda edificar en suelo apto para urbanizar, se estará a lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística en cuanto a la necesidad de la aprobación previa del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización y de la ejecución de las obras de urbanización. No obstante, en las condiciones del apartado anterior, se podrá conceder Licencia antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados.
7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la Licencia sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza depositada, impidiéndose el uso de lo edificado.
  8. La resolución de otorgamiento o denegación de Licencia de obras deberá estar motivada en el cumplimiento, o no, de las presentes Normas o de los requisitos formales necesarios para su concesión.
  9. Una vez otorgada la Licencia se notificará el acuerdo con la liquidación de la tasa al interesado, que tendrá que satisfacer el pago en el plazo que se señale, al haber aceptado el compromiso de este pago con la solicitud de Licencia. Si en el plazo establecido en la notificación no se procede al pago y retirada de la Licencia, se entenderá que se renuncia a ella y se procederá a declarar su caducidad.

**artículo 33. Licencias en Suelo No Urbanizable.**

1. El Ayuntamiento podrá otorgar **Licencias en suelo no urbanizable** de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. El procedimiento de tramitación será el legalmente establecido cuando se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca afectada y se ajusten a los planes o normas de la administración competente en materia de agricultura, así como de construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, con los siguientes condicionamientos:
  - a) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, conforme a lo que estas Normas establecen en su Título V.
  - b) En las actuaciones que afecten a operaciones de división o transmisión de

derechos sobre el suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria aplicable.

3. El procedimiento de tramitación para el caso de la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o de viviendas familiares que no den lugar a la formación de núcleo de población en los términos que define el Título V de estas Normas, se ajustará a lo establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo preceptiva para la concesión de Licencia la aprobación definitiva de Autorización de la construcción por la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA tras el trámite de información pública del expediente durante QUINCE (15) días.

**artículo 34. Licencias de parcelación.**

1. En suelo no urbanizable, las divisiones de parcelas estarán sujetas a la preceptiva Licencia municipal, que se otorgará siempre que se ajusten a la legislación agraria aplicable, a lo previsto en las presentes Normas y a las demás disposiciones de aplicación, en especial la Ley de CANTABRIA 9/1994, sobre Usos del Suelo en el Medio Rural.
2. En suelo urbano o apto para urbanizar, las parcelaciones urbanísticas estarán sujetas a la preceptiva Licencia municipal, que se otorgará siempre que las parcelas resultantes sean aptas para la edificación de acuerdo con las condiciones de parcela mínima que se fijan en las Normas para los distintos tipos de suelo.
3. El Proyecto de Parcelación contendrá los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa conteniendo las razones para la parcelación y las características de la misma de acuerdo con las determinaciones de las Normas o del planeamiento más específico sobre el que se apoye. Deberán describirse las fincas originales y las fincas resultantes con el grado de precisión adecuado.
  - b) Planos de estado actual a escala mínima 1/1.000 sobre plano parcelario oficial con identificación de las fincas registrales originarias, edificaciones existentes, arbolado y usos del suelo.
  - c) Planos de parcelación a escala mínima 1/1.000 con identificación de las parcelas resultantes y acotación de las mismas en orden a establecer su adecuación a las condiciones de parcela mínima que les sea de aplicación en función de la calificación del suelo establecida por las Normas.
4. La concesión de Licencia de parcelación se entenderá incluida en la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la

contenga, así como también con los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle que cuenten con la documentación señalada en el punto anterior.

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

**artículo 35. Licencias de obras de urbanización.**

1. Toda obra de urbanización estará sujeta a la preceptiva Licencia municipal.
2. Cuando las obras de urbanización se encuentren incluidas dentro de un Proyecto de Urbanización, la aprobación definitiva del mismo supondrá el otorgamiento de la Licencia de obras de urbanización, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionantes que pudieran matizar la aprobación citada.
3. Cuando las obras de urbanización no se encuentren incluidas dentro de un Proyecto de Urbanización su tramitación se ajustará a lo previsto para las Licencias de obras de edificación.

**artículo 36. Licencias de obras de edificación.**

1. Toda obra de edificación estará sujeta a la preceptiva Licencia municipal.
2. El otorgamiento o denegación de la Licencia de obras de edificación requerirá, para su resolución, aparte la adecuación de la actuación prevista a las condiciones y ordenanzas establecidas en las Normas y demás normativa aplicable, la acreditación de las siguientes circunstancias:
  - a) Adecuación de la parcela al ordenamiento urbanístico de las Normas.
  - b) Formalización efectiva de las cargas urbanísticas definidas por el planeamiento en el caso de actuación por unidades de ejecución.
  - c) Fijación de alineaciones y rasantes sobre la parcela.
  - d) Acreditación de la condición de solar para la parcela en actuaciones asistemáticas y de la terminación de las obras de urbanización en unidades de ejecución, excepto que se garantice, en las condiciones fijadas por estas Normas, la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.
  - e) Obtención simultánea de la licencia de actividades que, en su caso, requiera

- el uso que se pretenda instalar, así como de los permisos y autorizaciones que, en razón de la aplicación de servidumbres, criterios de protección y normativas sectoriales que puedan afectar a la edificación, sean preceptivos.
- f) Asunción de la dirección facultativa por técnicos competentes para el desarrollo de las obras en razón de su naturaleza y alcance.
  - g) Cuantos requisitos sean exigibles en relación con las presentes Normas y con el planeamiento pormenorizado de aplicación.
4. El otorgamiento de la Licencia de obras de edificación determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con las Normas.

**artículo 37. Caducidad y suspensión de Licencias.**

1. El acto de otorgamiento de la Licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, que serán los que a continuación se exponen:
  - a) **Iniciación.** Las obras objeto de la licencia se iniciarán en un plazo no superior a SEIS (6) meses desde la notificación de la concesión de la misma, pudiendo solicitarse, por causa justificada, y por dos veces, una prórroga de inicio para un período de SEIS (6) meses.
  - b) **Interrupción.** Una vez comenzadas las obras, no podrán quedar interrumpidas por un período superior a CINCO (5) meses, pudiendo solicitarse, por causa justificada, una prórroga para un período de TRES (3) meses.
  - c) **Finalización.** Las obras terminarán en un plazo de TREINTA (30) meses a contar desde su inicio, pudiendo solicitarse, una vez terminada la fase de acabado de cubierta y cerramiento de fachadas, una prórroga por un período de SEIS (6) meses.
2. La extinción del derecho a edificar por la caducidad de la Licencia se producirá por incumplimiento de los plazos fijados en el punto anterior mediante declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado.
3. La caducidad de la Licencia comportará la imposibilidad de continuar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización expresa del Ayuntamiento, las obras necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.
4. Las Licencias de obras concedidas sobre la base de un Proyecto Básico se extinguirán en sus efectos si en el plazo de TRES (3) meses desde su notificación no se presentase a trámite el correspondiente Proyecto de Ejecución.

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

**artículo 38. Licencias de instalaciones y actividades.**

1. Están sujetos a licencia de actividad y de instalación todos los proyectos contemplados en el artículo 28 de las presentes Normas siempre que, en el caso de modificación o sustitución de las instalaciones, dicha variación suponga un cambio en cuanto a las características de la misma y de sus factores de control (potencia, emisión de ruidos, olores, humos, vibraciones...).
2. La concesión de licencias de actividades y de instalaciones requerirá el cumplimiento de las condiciones urbanísticas contenidas en estas Normas que sean de aplicación por razones de las obras, los usos y demás aspectos regulados por ellas.
3. En el caso de actividades afectadas por la tramitación de expedientes de cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, será necesario el informe favorable del Organismo competente respecto al establecimiento de las medidas correctoras a que hubiere lugar, siendo motivo de pérdida de eficacia de la licencia la comprobación de la inaplicación o de la deficiencia de dichas medidas correctoras.

**artículo 39. Licencias de ocupación.**

1. La Licencia de ocupación tiene por finalidad la autorización de la puesta en uso de los edificios o instalaciones, con el trámite previo de la comprobación de que las obras han sido realizadas conforme a las condiciones de la licencia otorgada en cuanto a las propias obras y al uso al que van a destinarse, y de que se encuentran aptos para esa puesta en uso.
2. Estarán sujetas a licencia de ocupación los siguientes actos:
  - a) Primera utilización de edificaciones de nueva planta y de todas aquellas en que las obras hayan alterado la configuración arquitectónica de las mismas o de los usos a que se destinan.
  - b) Puesta en uso de instalaciones y apertura de establecimientos industriales o comerciales.
  - c) Modificación del uso en los edificios.
3. En los casos de primera ocupación de las edificaciones será necesaria la acreditación de las siguientes circunstancias relativas a las obras, instalaciones o cambios de uso:
  - a) Certificación final de obras de la Dirección Facultativa de las mismas cuando

- así la requiera el tipo de obra ejecutada.
- b) Licencia de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones que puedan verse afectadas en función del uso al que vaya a destinarse la construcción, así como todas las autorizaciones administrativas de carácter sectorial que sean de aplicación.
  - c) En el caso de no ser necesaria la Dirección Técnica Facultativa de las obras, certificación de las Compañías suministradoras de gas y electricidad acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
  - d) Terminación y recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización en el caso del compromiso de ejecución simultánea con la edificación.
  - e) Liquidación y abono de las tasas municipales.
4. Las compañías suministradoras de servicios requerirán, para su actividad, la obtención de la preceptiva licencia de primera ocupación.



## CAPITULO 6. INCIDENCIA sobre SITUACIONES EXISTENTES.

### artículo 40. Situaciones de fuera de ordenación.

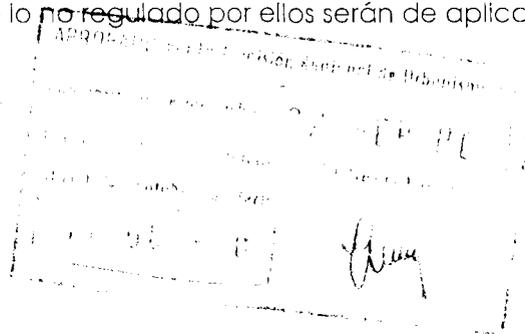
1. A los efectos del artículo 137 del RDL.1/92, de acuerdo con la Ley 1/97 de CANTABRIA, se consideran como fuera de ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas que resulten disconformes con las mismas por alguno de los siguientes motivos:
  - a) Ocupar suelo calificado como viario o espacio libre público por las Normas o sus instrumentos de desarrollo.
  - b) Desarrollar usos considerados como incompatibles por las presentes Normas para la calificación de suelo en que se ubican, especialmente considerados los usos productivos. Albergar usos cuya repercusión ambiental sobrepase los límites establecidos por la legislación vigente en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
  - c) Estar señalados expresamente por las presentes Normas como fuera de ordenación.
  - d) Provenir de situaciones urbanísticas no legalizables.
2. En estos edificios no podrán realizarse obras diferentes de las siguientes, en función de la causa que origina la situación de fuera de ordenación:
  - a) En el supuesto 1.a) únicamente se podrán realizar obras destinadas a mantener las obligadas condiciones de higiene y ornato de las edificaciones. Excepcionalmente, y previos los preceptivos informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales con carácter favorable, podrán autorizarse obras tendentes a la implantación de un uso productivo comercial en categoría 1 y situación primera que, en todo caso, no se considerarán a efectos de incremento del valor expropiatorio de la edificación.
  - b) En el supuesto 1.b) podrán realizarse obras para el mantenimiento de las condiciones de higiene y ornato así como obras de conservación que no afecten a elementos estructurales del edificio. En todo caso, se permitirán también todas las obras tendentes a la sustitución del uso incompatible por un uso de los considerados como característico o compatible por las presentes Normas.
  - c) En el supuesto 1.c) podrán realizarse obras para el mantenimiento de las condiciones de higiene y ornato así como aquellas obras de conservación y consolidación cuyo importe no suponga un costo superior al QUINCE (15) por CIENTO del valor del inmueble (excluyendo el valor del suelo) y no superando nunca un monto total de DIEZ (10) millones de pesetas.
  - d) En el supuesto 1.d) no podrá realizarse obra alguna.

### artículo 41. Situaciones de fuera de ordenanza.

1. Se consideran como fuera de ordenanza los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas que, sin encontrarse en situación de fuera de ordenación, resulten disconformes con las mismas por incumplir bien el parámetro de la edificabilidad máxima bien las condiciones de edificación de la Ordenanza específica que les afecta en lo referente a alineaciones vinculantes, así como a condiciones geométricas y de forma y posición de la edificación.
2. Las obras permitidas en estos edificios serán las necesarias para eliminar la situación de fuera de ordenanza, así como las de conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración, siempre que el importe de las obras a ejecutar no supere el CUARENTA (40) por CIENTO del valor actual de la edificación (excluido el valor del suelo).

**artículo 42. Situaciones preexistentes.**

1. La entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias supone la derogación del planeamiento anterior.
2. Los instrumentos de planeamiento de rango inferior que en el momento de entrada en vigor de las presentes Normas no contasen con acuerdo de aprobación definitiva deberán adaptar sus determinaciones a lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias.
3. Los instrumentos de planeamiento de rango inferior que, contando con acuerdo de aprobación definitiva en el momento de entrada en vigor de las presentes Normas, no se modifiquen de forma expresa por las mismas se considerarán vigentes y se regirán por sus determinaciones y ordenanzas específicas. En todo lo **no regulado** por ellos serán de aplicación las nuevas Normas Subsidiarias.



## CAPITULO 7. CONTROL de la EJECUCION de las OBRAS

### artículo 43. Inspección de la ejecución.

1. Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de QUINCE (15) días la fecha prevista de inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo y el señalamiento de la alineación oficial si la hubiera, acto en el que deberá estar presente algún representante de la Dirección Facultativa de la Obra junto con el Técnico Municipal.
2. Este señalamiento se efectuará a instancias del promotor y la suscripción del acta de replanteo eximirá a los actuantes de ulteriores responsabilidades administrativas por dicha causa, excepción hecha de posteriores incumplimientos del replanteo aprobado. En todo caso, la inactividad del Ayuntamiento en este acto no interrumpirá los plazos para el inicio de las obras.
3. El vallado de las obras con frente a vía pública deberá garantizar el paso de personas en las exigibles condiciones de seguridad para no interrumpir el tráfico peatonal de la vía que pudiera invadirse. Será de obligado cumplimiento el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se aprueban las Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción, así como todas las disposiciones vigentes en materia de seguridad en el trabajo, y se garantizará, mediante Dirección Facultativa por técnico competente, la seguridad en la instalación de andamios y grúas que pudieran afectar a vías públicas.
4. Toda alteración de un proyecto que haya sido objeto de Licencia durante el transcurso de las obras deberá someterse a autorización municipal previa, salvo las modificaciones constructivas o de ajuste e interpretación del proyecto.
5. Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de DIEZ (10) días la fecha prevista de terminación de las obras y de todas aquellas fases de las mismas que estén obligadas a inspección o control municipal en los términos establecidos por la Licencia de obras. La inspección municipal se ceñirá únicamente a la adecuación de las obras en curso al proyecto autorizado y al cumplimiento de los términos de la Licencia en todos los aspectos regulados por ella.

### artículo 44. Conclusión de las obras.

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

- a) Retirada de todos los andamios, vallados, protecciones, escombros y material sobrante de la obra.
  - b) Reposición y construcción del piso definitivo de las aceras y calzadas, incluso bordillos, conducciones, alcorques, arbolado y todos aquellos elementos urbanísticos afectadas por las obras. Las condiciones de Licencia establecerán también las necesidades urbanas que afecten a la instalación o construcción interesada por ella en cuanto a la reposición o a la nueva disposición de contenedores de basuras, arbolado, farolas y demás elementos urbanos que se estimen convenientes.
2. La licencia de ocupación requerirá como trámite previo indispensable la comprobación sobre el terreno por los Servicios Técnicos Municipales de la finalización de los trabajos señalados en el artículo anterior.
  3. El incumplimiento de cualquiera de los términos de la Licencia otorgada, ya en cuanto a plazos ya en cuanto a conclusión de las obras o de los trabajos mencionados en este artículo, dará lugar a la actuación del Ayuntamiento en los términos que se consideren oportunos para remediar las deficiencias constatadas con cargo a las garantías para la urbanización constituidas por el promotor al inicio de las obras.
  3. Los promotores deberán comunicar por escrito al Ayuntamiento la terminación de las obras, acompañando el escrito con Certificación de Final de Obra suscrito por la Dirección Facultativa de las mismas visado por el Colegio Profesional correspondiente. Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán en visita de inspección la adecuación de las obras a la Licencia concedida y determinarán la procedencia de la concesión de licencia de ocupación o la necesidad de subsanación de las deficiencias que hubieran podido detectarse.

**artículo 45. Recepción de las obras de urbanización.**

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

2. La formalización por los propietarios de la Unidad de Ejecución de las cesiones de terrenos destinados a viales, zonas verdes, dotaciones públicas y, en su caso, el DIEZ (10) por ciento del aprovechamiento, a favor del Ayuntamiento, será requisito previo indispensable para la recepción provisional de las obras de urbanización.
3. La firma del acta de recepción provisional supondrá, para el Ayuntamiento, la asunción del deber de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones públicas, salvo que esta obligación recaiga sobre los propietarios con carácter voluntario u obligatorio por alguna consideración expresa.
4. Durante el período de garantía previo a la recepción definitiva, el promotor será el responsable de la reparación de los daños derivados de vicios ocultos que pudieran producirse.

**artículo 46. Infracciones.**

1. Las infracciones en materia de licencias y ejecución de obras se regularán en todo conforme a lo establecido en los Título II y III del Reglamento de Disciplina Urbanística, referentes a protección de la legalidad urbanística y a las infracciones urbanísticas y sus sanciones.

## CAPITULO 8. DEBER de CONSERVACION

### artículo 47. Contenido del deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, construcciones y edificaciones deberán mantenerlos en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Se consideran contenidas en el deber de conservación de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 6/98 y con el artículo 245.1 del RDL 1/92 las siguientes:
  - a) Obras de mantenimiento y conservación cuyo objeto sea evitar la merma o deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como la consolidación del correcto funcionamiento de los servicios e instalaciones de los edificios y locales.
  - b) Obras de reparación que repongan las correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones e instalaciones así como las condiciones mínimas de uso, siempre que el importe de dichos trabajos no supere el CINCUENTA (50) por ciento del valor actual del inmueble excluido el valor del suelo.
3. El deber de conservación ~~corresponde a los propietarios de los inmuebles y construcciones, sin perjuicio de los derechos y obligaciones a que los posibles arrendatarios se vean sometidos en cumplimiento de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.~~

### artículo 48. Conservación de urbanizaciones.

1. El propietario de cada ~~parcela~~ es responsable de la conservación en buen estado de funcionamiento de todas las ~~redes~~ interiores de servicio. Así mismo, en urbanizaciones particulares, los propietarios ~~correrán a cargo~~ con los gastos de mantenimiento de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado y resto de elementos constitutivos de la urbanización.
2. El Ayuntamiento podrá señalar la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras de conservación cuando las circunstancias así lo aconsejen.
3. Las entidades de conservación se regirán por lo establecido en los artículos 24 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, que, a estos efectos, se incorpora como normativa aplicable en estas Normas Subsidiarias en cuanto a la constitución, organización, derechos, deberes y funcionamiento de las citadas entidades.
4. Los estatutos y régimen de funcionamiento de las entidades urbanísticas colaboradoras regularán su constitución, funcionamiento, derechos y

obligaciones de carácter económico y de otro orden, así como su régimen de mantenimiento.

5. En todo caso, se considerarán la urbanización y sus elementos, y de forma específica, terrenos, viario y dotaciones, como bienes de dominio y uso público, si bien adscritos a la entidad que los conserve.
6. Las entidades urbanísticas colaboradoras de conservación ya existentes o las comunidades de propietarios que realicen estas funciones deberán adaptar su régimen de funcionamiento a lo dispuesto en los números anteriores.

**artículo 49. Conservación de solares.**

1. Los solares deberán estar cercados en todo su perímetro libre mediante vallas cuyas características se consideren adecuadas por los Servicios Técnicos Municipales en función de las condiciones contenidas en el artículo 123 de estas Normas.
2. Todos aquellos elementos que puedan generar peligros de accidentes, como por ejemplo, pozos o desniveles, deberán estar suficientemente protegidos.
3. Los solares deberán permanecer limpios de maleza y de basuras en evitación de posibles causas de incendio, malos olores o problemas sanitarios por la proliferación de insectos o roedores transmisores de enfermedades.
4. Los solares deberán respetar las ~~servidumbres de paso de redes~~ de abastecimiento y distribución ~~y todas aquellas que pudieran ser de aplicación.~~

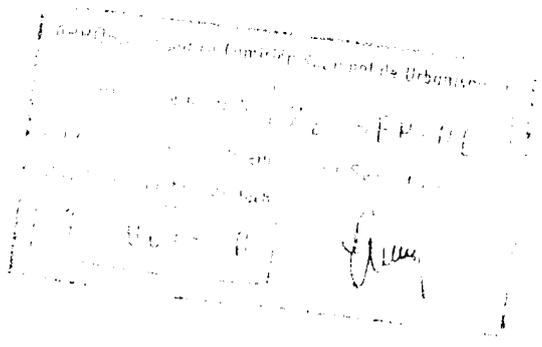
**artículo 50. Conservación de edificaciones.**

1. Los propietarios de los inmuebles ~~deberán mantener en adecuada situación de conservación y funcionamiento las acometidas de las redes de servicio,~~ así como también se deberán preservar ~~las condiciones~~ mínimas de seguridad, salubridad y ornato que a continuación se explicitan.
2. **Seguridad:** el mantenimiento de los edificios en condiciones mínimas de seguridad garantizará, al menos, los siguientes aspectos:
  - a) Estanqueidad al paso del agua en cubiertas y cerramientos.
  - b) Protección de la estructura ante incendios de acuerdo con lo regulado por la NBE.CPI.96 y demás normativa concurrente según el artículo 110 de estas Normas.
  - c) Estabilidad resistente de la estructura del edificio, así como protección de la misma ante los efectos de la corrosión o de agentes agresores y ante posibles

- filtraciones lesivas para la cimentación.
- d) Estabilidad de los materiales de cobertura, fachada y cerramientos ante posibles riesgos para las personas y los bienes por problemas de sujeción.
- 3. **Salubridad:** el mantenimiento de los edificios en condiciones mínimas de salubridad garantizará, al menos, los siguientes aspectos:
  - a) Mantenimiento en buen estado de uso y utilización de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, y elementos de ventilación e iluminación.
  - b) Limpieza adecuada y suficiente de los edificios y sus espacios libres en evitación de posibles malos olores o problemas sanitarios por la proliferación de insectos o roedores transmisores de enfermedades.
  - c) Conservación en buen estado de los elementos emisores de humos y partículas y de sus elementos de control y regulación.
- 4. **Ornato público:** la conservación de los edificios en condiciones mínimas de ornato público garantizará, al menos, el mantenimiento adecentado de las fachadas a través de operaciones de limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales de revestimiento.

**artículo 51. Conservación del patrimonio catalogado.**

- 1. Se regirá en todo por lo establecido en el Título X de estas Normas.



## CAPITULO 9. DECLARACION de RUINA de los EDIFICIOS

### artículo 52. Supuestos de ruina.

1. De acuerdo con el artículo 247 del RDL.1/92, y al amparo de la Ley 1/97 de CANTABRIA, se declarará el estado de ruina de cualquier edificio o construcción que incurra en alguno de los siguientes supuestos:
  - a) **Ruina inminente:** el edificio, dada la gravedad de su estado, amenaza con el derrumbamiento próximo. Se trata de una situación de peligro inmediato que requiere la urgencia en la actuación de la autoridad municipal para que, con la mayor rapidez y por motivos de seguridad, disponga lo necesario para impedir los daños a las personas y los bienes.
  - b) **Ruina económica:** el coste de las obras necesarias para la reparación del edificio es superior al CINCUENTA (50) por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas establecido a partir del valor de reposición de la edificación depreciado en razón de la antigüedad de la misma, excluido el valor de suelo.
  - c) **Ruina técnica:** el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
  - d) **Ruina urbanística:** las obras requeridas en el edificio no pueden ser autorizadas por encontrarse en situación de fuera de ordenación.
2. El procedimiento de declaración del estado ruinoso de las construcciones se tramitará de acuerdo con lo establecido en los artículos 17 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### artículo 53. Efectos de la declaración de ruina.

1. De acuerdo con el artículo 247 del RDL.1/92, y al amparo de la Ley 1/97 de CANTABRIA, la declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, en los términos establecidos en el artículo 228 del mencionado RDL.1/92, de acuerdo con la Ley 1/97 de CANTABRIA, y la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha inclusión, debiendo ser sustituidos o rehabilitados conforme a las previsiones del planeamiento.
2. Quedarán excluidos de este tratamiento los edificios y construcciones catalogados para su protección por estas Normas en su Título X.

### artículo 54. Actuaciones de urgencia.

1. De acuerdo con el artículo 247 del RDL.1/92, y al amparo de la Ley 1/97 de CANTABRIA, si existiera urgencia y peligro por posibles daños graves para personas o bienes el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la adopción de las medidas

necesarias de seguridad.



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

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### artículo 55. Definiciones generales.

1. Son las definiciones generales establecidas por estas Normas para el exacto establecimiento del sentido y del contenido de los distintos aspectos y condiciones relativos a las obras, la edificación y las servidumbres de aplicación.
2. Las Normas deberán regirse en todo lo relativo a su aplicación e interpretación por lo establecido en las definiciones y condiciones generales del presente Título.

#### artículo 56. Tipos de condiciones.

1. Se establecen los siguientes grupos de condiciones:
  - a) **Definiciones:** determinan el contenido y el alcance exactos de la terminología empleada en las presentes Normas para la correcta aplicación de las mismas.
    - a.1. Obras en los edificios.
    - a.2. Parcelas.
    - a.3. Posición de la edificación.
    - a.4. Forma de la edificación.
    - a.5. Superficie de la edificación.
  - b) **Condiciones:** establecen el régimen aplicable a las distintas actuaciones posibles tanto edificatorias como de urbanización.
    - b.1. Volumen de los edificios.
    - b.2. Seguridad y calidad de los edificios.
    - b.3. Estética de los edificios.
    - b.4. Ambientales.
  - c) **Servidumbres:** constituyen el conjunto de limitaciones de aplicación directa procedentes de normativas sectoriales no urbanísticas pero con implicaciones en cuanto al respeto de distancias de protección o de uso de infraestructuras diversas.

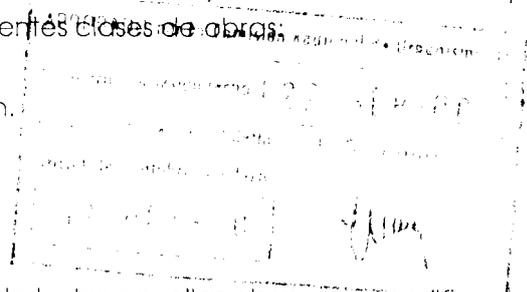
## CAPITULO 2. DEFINICIONES: OBRAS en los EDIFICIOS

### artículo 57. Niveles de obras.

1. En función del alcance técnico de las obras, de su complejidad y de los elementos del edificio a los que afectan, en orden a establecer la forma de tramitar su licencia municipal y el proceso de control urbanístico, las presentes Normas consideran los siguientes niveles de obras:
  - a) **Menores:** son aquellas de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no suponen alteración del volumen del edificio, del uso del mismo, del número de viviendas y locales, ni afectan al diseño exterior del edificio, a sus elementos portantes o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del mismo. No requerirán, por tanto, proyecto firmado por profesional titulado para la obtención de Licencia Municipal, sino la presentación de una aceptación de Dirección de Obra firmada por Técnico competente y visada por su colegio profesional.
  - b) **Mayores:** son aquellas que afectan a elementos estructurales del edificio, a su distribución, a aspectos exteriores del diseño del edificio, y todos aquellos actos de edificación que, sin tener el carácter de obra menor, se encuentran recogidos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### artículo 58. Clasificación de las obras.

1. En función de la naturaleza de las obras y de su extensión, las presentes Normas consideran las siguientes clases de obras:
  - a) Obras sobre los edificios.
  - b) Obras de nueva edificación.
  - c) Obras de demolición.
  - d) Obras Parciales.



### artículo 59. Obras sobre los edificios.

1. Se incluyen en este apartado todas aquellas obras que modifican el interior o el exterior de la edificación existente con distintos fines. Las presentes Normas establecen los siguientes tipos:
  - a) Conservación.
  - b) Restauración.
  - c) Consolidación.
  - d) Rehabilitación.
  - e) Reestructuración.
  - f) Obras exteriores.
2. **Conservación.** Son obras de conservación las destinadas al mantenimiento de las condiciones de ornato e higiene, evitando así el deterioro ocasionado por los agentes atmosféricos, el uso o el abandono. Se incluyen las estrictas obras de mantenimiento, retejado, pintura, solados, revocos y eventuales

reparaciones de elementos decorativos o instalaciones.

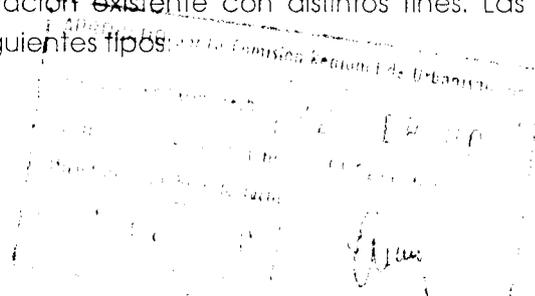
3. **Restauración.** Son obras de restauración las destinadas a recuperar la imagen y condiciones originales del edificio a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su estado primitivo, no permitiéndose las aportaciones de nuevo diseño. Constituyen el grado máximo de conservación por incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones. Con objeto de recuperar el estado original de los edificios se incluyen en este apartado la eliminación de añadidos, la limpieza de enfoscados, la apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.
4. **Consolidación.** Son obras de consolidación las destinadas al afianzamiento o refuerzo de los elementos estructurales, incluso con ocasionales sustituciones de éstos. Se permiten eventuales aportaciones de nuevo diseño debidamente justificadas.
5. **Rehabilitación.** Son obras de rehabilitación las destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, a una adecuación a posibles nuevos usos y/o a una mejora de las condiciones de habitabilidad, sin afectar nunca a las características estructurales del edificio. Se incluyen en este apartado las obras destinadas a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad: modificación de patios interiores o huecos que no sean de fachada, apertura de nuevos patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante (excluidos los forjados afectados por estas causas) y ocupación de patios interiores cuyas dimensiones sean notoriamente inferiores a las mínimas exigibles por condiciones de habitabilidad. Los elementos comunes tales como portales, escaleras, ascensores, patios, etc. no sufrirán alteración en sus elementos estructurales, acabados o decoración. Asimismo, las fachadas del edificio no podrán verse afectadas por las obras a realizar salvo en el caso de que se trate de recuperar su imagen original a través de las necesarias obras para la recuperación de la misma.
6. **Reestructuración.** Son obras de reestructuración aquellas que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio, posibilitando la alteración parcial o total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que perteneciera, pero sin afectar a las fachadas exteriores ni a sus remates. Se incluyen en este apartado obras tendentes a nuevos aprovechamientos del bajocubierta y entreplantas. Los nuevos forjados y elementos estructurales se adecuarán a las fachadas exteriores que se mantienen, prohibiéndose expresamente afectar a los huecos exteriores con acometidas de nuevos forjados y debiendo mantenerse el número de plantas.

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

**artículo 60. Obras de nueva edificación.**

1. Se incluyen en este apartado todas aquellas obras que modifican el interior o el exterior de la edificación existente con distintos fines. Las presentes Normas establecen los siguientes tipos:

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



2. **Adición de plantas.** Son obras de adición de planta las que suponen la ampliación del volumen de la edificación que se pretende conservar mediante la incorporación de nuevas plantas por encima de las existentes o mediante la elevación de la cumbre, plantas que deberán adecuarse a las características del conjunto de la edificación, siendo absolutamente necesario mantener los remates de cornisas, aleros y aspectos esenciales de la cubierta original, siempre y cuando los trazados de la misma tengan un interés arquitectónico o histórico evidente.
3. **Reconstrucción.** Son obras de reconstrucción las destinadas a la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas (entendiendo por tales todas aquellas que definen la imagen y forma de un edificio: volumen exterior, huecos de fachada, altura de forjados, fachadas, materiales...).
4. **Sustitución.** Son obras de sustitución las destinadas al levantamiento de una nueva construcción en el lugar en que, previamente, se ha procedido al derribo total o parcial de una edificación existente.
5. **Ampliación.** Son obras de ampliación las destinadas al incremento del volumen construido como consecuencia de un aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes.

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

**artículo 61. Obras de demolición.**

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

**artículo 62. Proyecto unitario.**

1. A los efectos de estas Normas se define como Proyecto Unitario el Proyecto Básico de Construcción que define obras cuya ejecución se prevé que no va a ser desarrollada de forma simultánea o conjunta por afectar a más de una propiedad. En ellos deberá contenerse la división prevista para la ejecución de las obras.
2. Los Proyectos de Ejecución que desarrollen un Proyecto Unitario no podrán alterar las determinaciones contenidas en éste, limitándose a desarrollarlo en todos sus aspectos.

## CAPITULO 2. DEFINICIONES: PARCELAS

### artículo 63. Parcela.

1. Se entiende por parcela la porción de suelo que constituye una unidad predial y se encuentra físicamente así deslindada.
2. La parcela, en función de su situación urbanística podrá considerarse como:
  - a) **Rústica:** situada en suelo no urbanizable y destinada a usos agropecuarios y a todos los permitidos en la clasificación de suelo en la que se ubique.
  - b) **Urbana:** situada sobre suelo urbano o apto para urbanizar con Plan Parcial aprobado, su destino es hacer posible la urbanización y la edificación sobre ella por aplicación de los parámetros de la ordenanza que le afecten.

### artículo 64. Linderos.

1. Se entiende por linderos las líneas perimétricas que definen los límites de una parcela distinguiéndola de sus colindantes. Los linderos podrán ser de alguno de los tipos siguientes:
  - a) **Lindero frontal:** aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el viario o espacios libres tanto públicos como privados.
  - b) **Lindero lateral:** aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes.
2. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios de parcelas el deslinde y amojonamiento de los linderos de las mismas cuando así sea necesario por motivos urbanísticos.

### artículo 65. Alineaciones.

1. Se entiende por alineaciones las líneas que definen las condiciones de trazado de las manzanas o parcelas, estableciendo la forma de la ciudad. Las Normas fijan dos tipos de alineaciones:
  - a) **Alineación exterior:** es la línea que separa los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.
  - b) **Alineación interior:** es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela.
  - c) **Alineación obligatoria:** es aquella alineación cuya adopción como vinculante así establecen las presentes Normas.
2. Las alineaciones vendrán definidas por los planos de alineaciones que forman parte de estas Normas. No obstante, en caso de duda, o por conveniencia del interés público, el Ayuntamiento podrá determinar otras alineaciones del siguiente modo:
  - a) A través de alineaciones consolidadas, cuando éstas ocupen al menos UN

- TERCIO (1/3) de la línea imaginaria que se pretende trazar con las edificaciones. A estos efectos se considerarán alineaciones las formadas por las líneas de las fachada de los edificios a nivel de planta baja, el encintado de calle y cualquier otro elemento que sirva para trazar la tira de cuerdas.
- b) A través de las líneas de cierre y de edificación, en su caso, respecto al eje de la calzada. De este modo las edificaciones podrán alinearse según una serie de distancias que definirán la línea de edificación. En las edificaciones aisladas se tomarán como referencia la línea de cierre para delimitar la titularidad de la propiedad y la de edificación para determinar la alineación si procediere.
  - c) El espacio de terreno exterior a la alineación o, en su caso, a la línea de cierre, se considera de cesión gratuita y obligatoria a viales tanto en los suelos urbanizables y no urbanizables como en los suelos urbanos, ya sean consolidados o no.
  - d) El Ayuntamiento de ASTILLERO se reserva la potestad de determinar en cada caso concreto las alineaciones y fijarlas a través de una tira de cuerdas. Las licencias de obras, en todo caso, quedarán condicionadas a la determinación de las alineaciones a través de esta fórmula o de otra que fije el Ayuntamiento.

**artículo 66. Rasantes.**

1. Se entiende por rasante bien la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto del plano de referencia bien la línea que establece la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o viario.
  - a) **Oficiales:** son los perfiles longitudinales del viario y espacios libres públicos definidos en la cartografía y en los documentos oficiales vigentes.
  - b) **Actuales:** son los perfiles longitudinales del viario existente que, mientras no se produzca modificación alguna, coinciden con las rasantes oficiales.
  - c) **Naturales:** son las referencias altimétricas de la superficie de los terrenos no alteradas por ningún tipo de modificación.
  - d) **Teóricas:** son las referencias de altura de la superficie de una parcela resultante de la unión de las alineaciones oficiales exteriores opuestas de manzana o, en su caso de las alineaciones oficiales exteriores con las interiores vinculantes, mediante superficies regladas.
  - e) **De proyecto:** son las alturas asignadas por un proyecto al espacio libre de parcela y, en el caso de edificaciones, la definida por el encuentro entre la rasante teórica y las líneas exteriores de la edificación.
2. Las modificaciones de la rasante natural de un terreno sólo serán admisibles

si forman parte de un Proyecto Técnico de obras de urbanización o de edificación conforme con las Normas en el que queden definidos de forma suficiente los perfiles topográficos iniciales y finales, así como los distintos encuentros entre la rasante de proyecto, el viario afectado y las parcelas colindantes. En todo caso, en la modificación de la rasante natural de un terreno nunca podrá invertirse el sentido de la pendiente natural del mismo.

3. Las condiciones que habrán de cumplirse en el establecimiento de la rasante de proyecto serán las siguientes:
  - a) No podrá estar por debajo de la rasante de la alineación exterior inferior.
  - b) No podrá estar por encima de la rasante de la alineación exterior superior.
  - c) No podrá estar por debajo de una línea paralela a DOS (2) metros de distancia de la rasante teórica.
  - d) El encuentro con la alineación exterior inferior no superará la rasante teórica, o una pendiente de TREINTA (30) grados sexagesimales sobre la horizontal si aquella fuera mayor, hasta encontrarse con la posición real de la edificación.
  - e) El encuentro con la alineación exterior superior no será inferior a la rasante teórica, o a una pendiente de TREINTA (30) grados sexagesimales bajo la horizontal si aquella fuera menor, hasta encontrarse con la posición real de la edificación.
  - f) Entre las líneas de fachada exteriores no podrá estar por debajo de la rasante natural cuando sea inferior a la teórica y esté a más de DOS (2) metros de distancia por debajo de ésta.
  - g) En todo caso, los encuentros entre las distintas superficies de la rasante en el interior de la parcela se resolverán bien mediante muros de contención cuya altura no supere los CIENTO CINCUENTA (150) centímetros, bien mediante taludes cuya pendiente no supere los TREINTA (30) grados sexagesimales respecto a la horizontal.

**artículo 67. Solar.**

1. Para que una parcela clasificada como suelo urbano o apto para urbanizar sea considerada solar a los efectos del artículo 14 del RDL 1/92, y al amparo de la Ley 1/97 de CANTABRIA, ha de contar con los siguientes requisitos:
  - a) **Condicionantes de planeamiento:** tener aprobado definitivamente el planeamiento de mayor desarrollo establecido en estas Normas para el ámbito en que se sitúe, debiendo estar calificada para un uso que soporte edificación.
  - b) **Condiciones de urbanización:** contar con pavimento de calzadas, encintado de aceras y alumbrado público en la vía urbana a que dé frente, así como contar con los servicios de abastecimiento de aguas, conexión a la red de saneamiento y suministro de energía eléctrica. También se considera la opción de ejecutar de forma simultánea la urbanización y la edificación de

acuerdo con lo establecido en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

**artículo 68. Parcela mínima.**

1. Se entiende por parcela mínima la establecida por estas Normas o sus instrumentos de desarrollo de acuerdo con las condiciones de ordenación y tipologías edificatorias de aplicación en las Ordenanzas específicas para cada tipo de suelo calificado.
2. Las condiciones de parcela mínima serán exigibles a efectos de segregación de fincas, de establecimiento de las fincas resultantes de proyectos de compensación, parcelación o reparcelación y de fijación de la densidad máxima de una parcela.
3. Según establece el artículo 258 del RDL 1/92, y al amparo de la Ley 1/97 de CANTABRIA, las parcelas mínimas son indivisibles, y así deberá constar en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

**artículo 69. Superficies de parcela.**

1. A los efectos de estas Normas se establecen los dos tipos siguientes de superficies de parcela:
  - a) **Superficie bruta:** es la dimensión superficial del área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición topográfica.
  - b) **Superficie neta:** es la dimensión superficial del área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies correspondientes a viario y espacios libres públicos, también según medición topográfica.

**artículo 70. Segregación de parcelas edificadas.**

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

## CAPITULO 2. DEFINICIONES: POSICION de la EDIFICACION

### artículo 71. Delimitación y referencias de la edificación.

1. A los efectos de estas Normas se definen los siguientes conceptos referentes a la delimitación de la edificación:
  - a) **Cerramiento:** cierre situado sobre los linderos que delimitan una parcela.
  - b) **Plano de fachada:** plano vertical situado por encima del terreno que separa el espacio edificado del no edificado, incluyendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos volados abiertos y salientes permitidos.
  - c) **Línea de edificación:** intersección del plano de fachada con el terreno.
  - d) **Medianería:** plano de fachada lateral del edificio que define la contigüidad con otra edificación o parcela.
  - e) **Fondo de edificación:** distancia horizontal máxima entre las líneas de edificación delantera y trasera de un edificio medida ortogonalmente a la línea frontal.
  - f) **Plano de cubierta:** plano límite que define la envolvente superior de la edificación en cubierta, exceptuando los elementos permitidos por encima de la misma.

### artículo 72. Posición respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones definidas por estas Normas, la edificación podrá situarse en alguna de los siguientes supuestos:
  - a) **Alineada:** cuando la línea de edificación o el cerramiento o la alineación sean coincidentes.
  - b) **Fuera de línea:** cuando la línea de edificación o el cerramiento sean exteriores a la alineación.
  - c) **Retranqueada:** cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.
2. Excepto los salientes de fachada expresamente autorizados por estas Normas, ninguna parte de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de línea respecto a las alineaciones exteriores.

### artículo 73. Posición respecto a los linderos.

1. Respecto a los linderos de parcela, la edificación podrá situarse en alguno de los siguientes supuestos:
  - a) **Medianera:** cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.
  - b) **Retranqueada:** cuando la línea de edificación se separa del lindero de referencia.

### artículo 74. Retranqueo.

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de

edificación y la alineación exterior o cualquiera de los linderos de parcela, medida ortogonalmente a la alineación o lindero de referencia, sin considerar los salientes de la edificación.

**artículo 75. Separación entre edificios y tipologías edificatorias.**

1. Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación de edificios situados bien en la misma parcela bien en parcelas colindantes, así como entre edificios situados a ambos lados de un viario.
2. En función de la posición relativa de las edificaciones entre sí, se establecen las siguientes tipologías edificatorias:
  - a) **Edificación aislada:** es la edificación exenta en el interior de una parcela sin que ninguna de sus líneas de edificación está en contacto con los linderos de parcela.
  - b) **Edificación entre medianeras:** es la edificación situada sobre una única parcela pero con las líneas de edificación laterales coincidentes con los linderos laterales.
  - c) **Edificación en hilera:** es una variante de la edificación entre medianeras dedicada a usos residenciales **unifamiliares con la limitación máxima de CINCO (5) viviendas por parcela.**
  - d) **Edificación pareada:** es la edificación que cumple la condición de medianera en uno de sus linderos y de aislada en los restantes.
3. La medición de la separación entre edificaciones, cuando venga referida a una proporción sobre la altura de los mismos, se efectuará considerando como punto de medición la altura de cornisa, cuando la fachada a considerar presente un faldón de cubierta con pendiente hacia la misma, o la altura de coronación si el edificio presenta un hastial en esa fachada.
2. A los efectos del cómputo de las distancias entre edificaciones se consideran incluidos los vuelos, tanto abiertos como cerrados, sobre las líneas de fachada.

**artículo 76. Area de movimiento.**

1. Es la parte de parcela neta definida por estas Normas sobre la que es posible la edificación, debiendo quedar dentro de sus límites todos los elementos del edificio, excepto cuerpos salientes y vuelos, en todas las líneas de su perímetro salvo en el caso de tratarse de alineaciones vinculantes (en que deberán cumplirse dichas alineaciones).
2. Estas Normas pueden acotar las áreas de movimiento de las siguientes formas:
  - a) **Directa:** delimitando gráficamente el área o fijando alineaciones exteriores e

interiores.

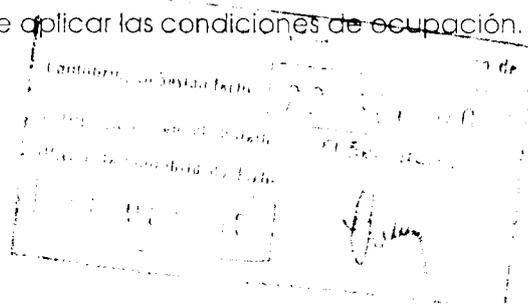
- b) **Indirecta**: fijando alineaciones, fondo edificable, retranqueos y separaciones entre edificios.

**artículo 77. Ocupación de parcela.**

1. A los efectos del establecimiento de la ocupación de parcela, estas Normas definen las siguientes superficies:
  - a) **Superficie ocupable**: ámbito de la parcela susceptible de soportar la edificación con las limitaciones establecidas por estas Normas tanto en su documentación gráfica como escrita.
  - b) **Superficie ocupada u ocupación**: superficie comprendida en el perímetro resultante en un edificio de la proyección de sus líneas de edificación sobre un plano horizontal, descontando los patios de luces en aquellos casos en que sean admitidos por la Ordenanza de aplicación e incluyendo los cuerpos salientes (excepto los vuelos de la cubierta).
2. La superficie ocupable de parcela se acota en estas Normas de las siguientes formas:
  - a) **Directa**: mediante la fijación de un coeficiente de ocupación, que establecerá la relación máxima entre la superficie ocupable y la superficie de parcela.
  - b) **Indirecta**: mediante la aplicación de las condiciones de posición de la edificación, separación entre edificios y demás parámetros de aplicación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación, las presentes Normas distinguen entre ocupación en plantas sobre rasante y ocupación de plantas bajo rasante.

**artículo 78. Superficie libre de parcela.**

1. Es la parte de la parcela ~~netamente~~ en la que no es posible la ubicación de la edificación resultante de aplicar las condiciones de ocupación.



## CAPITULO 5. DEFINICIONES: FORMA de la EDIFICACION

### artículo 79. Longitud de la edificación.

1. Es la dimensión de la fachada más larga del edificio. Esta dimensión, salvo que expresamente se señale una longitud superior por algún instrumento de desarrollo de estas Normas, no será superior a SESENTA (60) metros en edificación colectiva ni a CUARENTA (40) metros en edificación unifamiliar.

### artículo 80. Altura de la edificación.

1. Es la dimensión vertical de la fachada de un edificio medida desde la rasante de la vía pública o desde la rasante resultante del terreno.
2. La altura se medirá bien en metros bien en número de plantas, debiéndose respetar ambas limitaciones en caso de que las Normas establezcan las dos.

### artículo 81. Medición de la altura de los edificios.

1. La altura de la edificación medida en metros es la distancia métrica desde la rasante hasta cualquiera de alguno de los siguientes elementos del edificio, en función de los que se establecen los siguientes conceptos:
  - a) **Altura de cornisa:** distancia desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado que constituye el techo de la última planta del edificio.
  - b) **Altura de coronación:** distancia desde la rasante hasta la cumbrera más alta del edificio.
2. La medición de la altura de la edificación se realizará de la siguiente forma en función de las distintas situaciones posibles:
  - a) **Pendientes:** en el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura se medirá en cada uno de los tramos de la fachada con distinta altura de cornisa, considerándose que, en el caso de que la diferencia de cota entre los extremos del tramo de fachada a considerar sea inferior a UN (1) metro, la medición se efectuará desde el punto medio de la longitud de dicho tramo, mientras que cuando esa diferencia sea superior, la medición se realizará desde el punto cuya cota esté elevada MEDIO (0,50) metro respecto al extremo inferior.
  - b) **Esquinas:** en el caso de edificaciones con fachada a dos o más vías, la altura se considerará de manera independiente en cada vial con los criterios del apartado anterior, pudiendo trasladarse la altura mayor a la calle de altura menor en una longitud máxima de DIEZ (10) metros desde el vértice de la esquina.
3. La altura de la edificación medida en número de plantas es el número de plantas que se sitúan por encima de la rasante, incluso la planta baja y

exceptuando la planta bajocubierta o ático.

**artículo 82. Plantas.**

1. **Sótano:** planta bajo rasante con la cara superior del forjado de su techo situada enteramente por debajo de la rasante aplicable a efectos de cómputo de la altura de la edificación (rasante resultante del terreno, vial o espacio público en contacto con la edificación).
2. **Semisótano:** planta bajo rasante que, no cumpliendo las condiciones de sótano, tiene la totalidad de la superficie de la cara superior de su forjado de techo por debajo de CIENTO VEINTICINCO (125) centímetros (medidos en vertical) respecto a la rasante aplicable.
3. **Planta baja:** planta sobre rasante con la cara superior del forjado de su suelo situada por debajo de CIENTO VEINTICINCO (125) centímetros (medidos en vertical) respecto a la rasante aplicable.
4. **Entreplanta:** planta sobre rasante situada con el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de suelo y techo de la planta baja. Su superficie no superará nunca el SESENTA (60) por CIENTO de la superficie de la planta baja, debiendo retranquearse como mínimo TRES (3) metros de todas las fachadas que den a viario o espacio público. Su uso deberá estar vinculado y comunicado directamente con la planta baja, no pudiendo constituir local independiente a ella. Excepcionalmente, y por motivos derivados de especiales condiciones geométricas o constructivas de la edificación, los retranqueos de la entreplanta podrán modificarse, excepto el de la fachada principal, siguiendo el mismo trámite legal de un Estudio de Detalle y previo Informe Técnico municipal, para, una vez cumplido el trámite de exposición pública de QUINCE (15) días, ser aprobado por el Alcalde.
5. **Planta de piso:** planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
6. **Atico:** planta sobre rasante situada sobre la última planta de piso cuya superficie es inferior a la de la planta de piso y cuyas fachadas se retranquean como mínimo DOS y MEDIO (2,50) metros respecto de los planos de fachada del edificio (excepto de las medianeras si las hubiere).
7. **Planta bajocubierta:** planta sobre rasante situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cara inferior de los forjados que constituyen la cubierta del edificio. Se entenderá que existe planta bajocubierta cuando la solución constructiva permita espacios con una altura

libre superior a CIENTO OCHENTA (180) centímetros.

**artículo 83. Altura de plantas.**

1. **Altura de piso:** es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. **Altura libre:** es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de suelo terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma, descontando, en su caso, los elementos constructivos o de instalaciones que pudieran descolgar del mismo.
3. **Altura útil:** es la distancia vertical entre la cara superior del forjado de suelo de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma.

**artículo 84. Salientes y entrantes en fachada.**

1. **Balcón:** vuelo no cerrado que arranca del pavimento de la pieza a la que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada cuya longitud no excede de DOSCIENTOS (200) centímetros totales y nunca más de CUARENTA (40) centímetros a cada lado del vano o hueco en el que estará centrado. El vuelo máximo respecto a fachada será de SETENTA y CINCO (75) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva adoptada y del diseño de sus elementos de protección.
2. **Balconada:** balcón corrido o vuelo no cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada cuya longitud no excede de CUARENTA (40) centímetros a cada lado del límite lateral de los huecos extremos. El vuelo máximo respecto a fachada será de SETENTA y CINCO (75) centímetros.
3. **Mirador:** vuelo cerrado que arranca del pavimento de la pieza a la que sirve prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado cuyo forjado o bandeja saliente respecto a la fachada no excede en longitud de DOSCIENTOS CINCUENTA (250) centímetros totales y nunca más de SETENTA y CINCO (75) centímetros a cada lado del vano o hueco en el que estará centrado. El vuelo máximo respecto a fachada será de CIENTO (100) centímetros.
4. **Galería:** mirador corrido o vuelo cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado cuyo forjado o bandeja

saliente respecto a la fachada no excede en longitud de CINCUENTA (50) centímetros a cada lado del límite lateral de los huecos extremos. El vuelo máximo respecto a fachada será de CIENTO (100) centímetros.

5. **Terraza:** superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de un retranqueo de la fachada y/o como vuelo del forjado que arranca del pavimento de la pieza o piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada superando las dimensiones máximas establecidas para balcones y balconadas. La profundidad máxima del entrante no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.
6. **Cuerpo volado cerrado:** superficie cerrada en todos sus lados no incluida entre las ya definidas en el presente artículo, independientemente del material del cerramiento. Su superficie total sobre la alineación exterior e interior de manzana o sobre las líneas vinculantes de edificación que le fueran de aplicación no será superior, en cada plano de fachada, a la mitad de la resultante del producto de la longitud de fachada por el vuelo máximo admitido por estas Normas. El vuelo máximo permitido respecto a la fachada en los casos de edificación en manzana o alineada a vial será de UN DECIMO (1/10) de la anchura de la calle en la que se sitúa, con un límite máximo de CIENTO VEINTE (120) centímetros, no habiendo más limitaciones que las constructivas en el resto de las ordenanzas.
7. **Entrante de fachada:** espacio de parcela no ocupado por la edificación que sitúa su cerramiento retranqueado respecto al plano de fachada. La dimensión de los entrantes en el caso de presentar huecos en los planos no paralelos al de fachada se regirá por las condiciones de los patios de parcela abiertos. En todo caso, el fondo o profundidad de un entrante respecto al plano de fachada nunca podrá ser superior a su frente o anchura del lado abierto.
8. **Azotea:** superficie no cerrada ni cubierta formada como consecuencia del retranqueo de las plantas del edificio respecto a las fachadas de las plantas inferiores.
9. **Soportal:** espacio cubierto en planta baja y ocupado en plantas superiores, abierto en toda su longitud a viario o espacio libre (público o privado).

**artículo 85. Patios.**

1. Se entiende por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen del

edificio o de la parcela cuyo fin es bien proporcionar las adecuadas condiciones de iluminación y ventilación a las estancias del edificio o bien conseguir la dotación de espacios libres privados.

2. A los efectos de estas Normas se establecen los siguientes tipos de patios:
  - a) **Patio de parcela**: espacio vacío interior a la edificación y delimitado por fachadas edificadas o linderos de parcela. Podrá ser:
    - a.1. **Abierto**: si da a viario, patio de manzana o espacio libre.
    - a.2. **Cerrado**: si está delimitado en todos sus lados por fachadas interiores o linderos laterales.
  - b) **Patio de manzana**: espacio vacío de parcela definido por la alineación interior o por un fondo de edificación vinculante respecto a la alineación exterior, que, junto con las demás parcelas de la manzana, define un espacio interior vacío único.
3. Se consideran patios **mancomunados** aquellos que pertenezcan al volumen de dos o más fincas colindantes, constituyéndose dicha mancomunidad a los efectos de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La condición de mancomunidad se otorgará mediante servidumbre contenida en escritura pública que deberá constar inscrita en el Registro de la Propiedad; servidumbre que no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni mientras exista alguno de los edificios cuyo patio requiera esa servidumbre para completar su dimensión mínima.
4. Los patios mancomunados sólo podrán separarse mediante elementos de rejería, nunca mediante muros de fábrica.
5. Se define como **luz recta** frente a un hueco abierto a un patio la distancia, medida en perpendicular al paramento en el que se sitúa el hueco, entre dicho paramento y el muro o lindero más próximo.
6. Se define como **altura de patio** la medida desde la cota más baja del piso al que sirven hasta la máxima altura de cornisa de los paramentos que lo configuran.

## CAPITULO 6. DEFINICIONES: SUPERFICIE de la EDIFICACION.

### artículo 86. Superficie construida.

1. Se define la superficie construida por planta como la comprendida dentro de los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. Se define la superficie construida total como la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio, tanto sobre rasante como bajo rasante.

### artículo 87. Superficie útil.

1. Se define la superficie útil como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiquería, cerramientos, estructura, conducciones y canalizaciones de sección horizontal superior a CIENTO (100) centímetros cuadrados u otros elementos materiales análogos, excluyendo también la superficie de suelo cuya altura libre no sea superior a UNO y MEDIO (1,50) metros. Se considera superficie útil el CINCUENTA (50) por CIENTO de las superficies construidas abiertas. Se excluye de este cómputo la superficie de las azoteas.

### artículo 88. Superficie edificable. Edificabilidad.

1. Se define la superficie edificable como la superficie construida computable, expresada en metros cuadrados (o en metros cúbicos para el caso de la ordenanza de zonas productivas), que puede materializarse sobre un ámbito específico en aplicación del planeamiento.
2. Se define el coeficiente de edificabilidad como la relación entre la superficie edificable y la superficie del ámbito de referencia.

### artículo 89. Cómputo de la superficie edificable.

1. A efectos del cómputo de la superficie edificable, dentro de la superficie construida se diferencia la superficie computable de la no computable.
2. **Superficie no computable:** es la parte de la superficie construida que no se considera incluida a efectos de la determinación de la superficie edificable. Corresponde a:
  - a) Soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres.
  - b) Azoteas.
  - c) Balcones y balconadas en las condiciones definidas por estas Normas.
  - d) Espacios cuya altura libre no supere la altura de CIENTO OCHENTA (180) centímetros (espacios bajocubierta, espacios bajo escaleras...).
  - e) Espacios destinados al estacionamiento de vehículos situados en plantas sótano o semisótano.

- f) Espacios comunes de la edificación destinados a instalaciones técnicas al servicio del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, ascensores, contadores, basura...), así como trasteros, siempre que se sitúen en planta sótano o semisótano.
- g) Espacios de almacenamiento, vinculados y conectados con el uso del edificio en planta baja, siempre que se sitúan en planta sótano o semisótano.

3. **Superficie computable:** es la parte de la superficie construida que se considera incluida a efectos de la determinación de la superficie edificable. Para la determinación de la superficie computable se consideran las siguientes condiciones:

- a) Terrazas: Computan al CINCUENTA (50) por ciento.
- b) Miradores y galerías: Computan al SETENTA y CINCO (75) por ciento.
- c) Cuerpos volados cerrados: Computan al CIEN (100) por cien.
- d) Espacios comunes de circulación: Computan al CINCUENTA (50) por ciento.
- e) Porches: Computan al CINCUENTA (50) por ciento.
- f) Portales: Computan al CINCUENTA (50) por ciento.
- g) Trasteros en bajocubierta: Computan al CINCUENTA (50) por ciento siempre que no estén comunicados a la vivienda situada en la planta inferior; en caso contrario computan al CIEN (100) por cien.

## CAPITULO 7. CONDICIONES de VOLUMEN de la EDIFICACION

### artículo 90. Ambito de aplicación.

1. Las condiciones de volumen de la edificación que a continuación se exponen serán de aplicación en todas las obras de nueva planta y de reestructuración, y se refieren tanto a la forma como a las características que han de respetar las distintas plantas y elementos de los edificios.

### artículo 91. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación podrá medirse en número de plantas o, directamente, en metros. En el primer caso, y salvo regulación específica en otro sentido, la forma de trasladar a metros las alturas máximas es la siguiente:
  - a) Altura de **cornisa**: 3.00 (m) x número de plantas + 0.50 (m)
  - b) Altura de **coronación**: Altura de cornisa + 4.50 (m) en cubierta inclinada.  
Altura de cornisa + 3.00 (m) en áticos.
2. La altura expresada en número de plantas incluye las plantas situadas por encima de la rasante incluso la planta baja y exceptuando la planta bajocubierta o ático.
3. Cuando el planeamiento fije la altura en número de plantas ésta habrá de entenderse de la siguiente forma:
  - a) En la Ordenanza de edificación en MANZANA como altura máxima y mínima, debiendo ser la altura obligatoria en obras de nueva planta o ampliación.
  - b) En el resto de las Ordenanzas se entenderá como altura máxima, no siendo obligatorio alcanzarla salvo regulación expresa en la Ordenanza de aplicación.

### artículo 92. Alturas útil y libre de las plantas.

1. Salvo regulación expresa en la Ordenanza específica de aplicación, las alturas útiles y libres mínimas de las distintas plantas de la edificación serán las siguientes:

	UTIL	LIBRE
a) Sótano	2.40 (m)	2.30 (m)
b) Semisótano	2.50 (m)	2.40 (m)
c) Baja residencial	2.70 (m)	2.50 (m)
d) Baja no residencial	3.50 (m)	3.25 (m)
e) Entreplanta inferior	2.70 (m)	2.50 (m)
f) Entreplanta superior	2.50 (m)	2.40 (m)
g) Piso, ático y bajocubierta	2.70 (m)	2.50 (m)

2. La altura libre deberá mantenerse obligatoriamente de la siguiente forma:
  - a) En plantas **sótano** y **semisótano** hasta el SETENTA y CINCO (75) por CIENTO de

su superficie útil, admitiéndose que en el perímetro de los garajes y en los fondos de las plazas de aparcamiento no afectados por circulación peatonal ni rodada, y con un ancho máximo de UN (1) metro, se pueda alcanzar una altura libre mínima de DOS (2.00) metros.

- b) En plantas **baja, entreplanta, piso** y **ático**, hasta el SETENTA y CINCO (75) por CIENTO de la superficie útil de cada pieza habitable, accesos públicos, zonas residenciales o comunes no residenciales, y en toda la superficie útil en el resto de las piezas. En pasillos y baños se permite una altura libre de DOSCIENTOS VEINTE (220) centímetros.
- c) En plantas **bajocubierta** hasta el SESENTA (60) por CIENTO de la superficie útil de las piezas señaladas en el apartado anterior.

**artículo 93. Condiciones de planta sótano.**

1. El acceso a la planta o plantas de sótano deberá efectuarse en su totalidad siempre desde el interior de la parcela a la que da servicio. Deberá haber un acceso peatonal desde un local de la planta baja o desde el espacio libre de parcela.
2. No podrá haber más de TRES (3) plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, debiendo situarse la cara superior del forjado o solera de suela del sótano más profundo por encima de NUEVE (9) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno resultante.

**artículo 94. Condiciones de planta baja.**

1. En el caso de edificios en los que el destino de la planta **baja** esté definido en el momento de la solicitud de la licencia municipal de obras, las alturas mínimas a considerar deberán ser las correspondientes a usos no residenciales.
2. El acceso a los locales de uso no residencial situados en la planta baja de las edificaciones deberá verificarse de forma que no se interfiera en los accesos a los usos residenciales, ya sea directamente desde vía pública o, indirectamente, desde un anteportal previo al del resto de los usos.
3. El uso no residencial de la planta baja podrá extenderse al resto de las plantas inmediatamente colindantes, mientras la Ordenanza de aplicación lo permita, y siempre que el acceso a dichas plantas se produzca interiormente desde el espacio de la planta baja.
4. La altura útil máxima de planta baja no superará nunca los CUATRO (4) metros, excepto en el caso de que se realicen en ella soportales, en las condiciones establecidas por estas Normas, en que la altura máxima y la de cornisa podrán incrementarse en UN (1) metro.

5. Podrá permitirse, en edificaciones de nueva planta, y siempre que la Ordenanza de aplicación así lo admita, la realización de SOPORTALES en planta baja con los siguientes condicionantes y limitaciones:
- a) El uso del soportal será público y servirá a zonas de bajos comerciales.
  - b) El área de soportal permitirá el correcto desarrollo del uso público, debiendo tener un fondo mínimo de TRES y MEDIO (3.50) metros libres y máximo de CUATRO y MEDIO (4.50) metros libres desde la línea exterior de fachada.
  - c) La altura libre del soportal, considerada como máxima y mínima, será la de la planta baja en la que se sitúa.

**artículo 95. Condiciones de entreplanta.**

1. La entreplanta deberá estar vinculada y comunicada directamente con la planta baja, sin poder constituir un local independiente ni tener un uso distinto al de la planta baja.
2. Deberá quedar siempre retranqueada de la línea exterior de fachada, a una distancia mínima de TRES (3.00) metros, no pudiendo manifestarse en fachada como una planta más.
3. La proyección de su superficie no superará nunca los límites del local de planta baja al que está vinculada. Su superficie no superará nunca el SESENTA (60) por CIENTO de la superficie de la planta baja, debiendo retranquearse como mínimo TRES (3.00) metros de todas las fachadas que den a vial o espacio público.

**artículo 96. Condiciones de planta ático.**

1. La planta ático deberá situarse en toda su extensión dentro del trazado teórico de la cubierta inclinada que se define en el artículo 98 de esta Normativa.
2. El espacio de la planta ático podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en edificios residenciales o no.

**artículo 97. Condiciones de planta bajocubierta.**

1. El espacio de la planta bajocubierta podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en uso residencial o en otros usos permitidos.
2. En todo caso, siempre podrá dedicarse, de forma exclusiva o sólo en una parte, al uso de trastero o a albergar instalaciones.
3. La iluminación y ventilación del espacio bajocubierta se realizará a través de ventanas enrasadas con el plano de cubierta o mediante las buhardillas

permitidas por la presente Normativa.

**artículo 98. Condiciones de las cubiertas.**

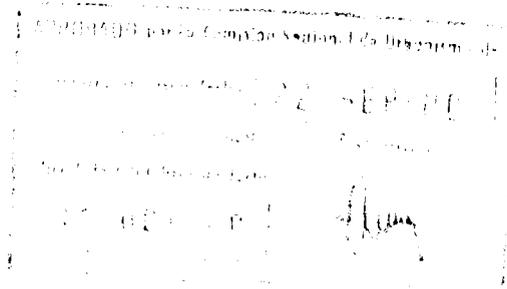
1. La cubierta se situará enteramente dentro del espacio teórico derivado de un trazado que se ajustará en todo a las siguientes condiciones:
  - a) Los planos límite de la cubierta tendrán una pendiente máxima de VEINTICINCO (25) grados sexagesimales, o del CUARENTA y SIETE (47) por ciento equivalente, y su origen de trazado se situará CIENTO DIEZ (110) centímetros sobre la altura de cornisa en la vertical del plano de fachada.
  - b) La altura de coronación del edificio se definirá por un plano horizontal situado CUATRO y MEDIO (4.50) metros por encima de la línea de cornisa.
  - c) No se permitirán quiebros ni cambios de pendiente en el trazado de los faldones de cubierta, excepto un posible plano horizontal (o con pendiente máxima del TRES (3) por ciento) que constituiría una cubierta no transitable situada a menos de UN (1) metro por debajo de la altura de coronación máxima permitida por estas Normas.
2. En edificación **unifamiliar**, no existirán limitaciones al trazado de cubierta, debiendo respetarse, en todo caso, las alturas máximas de coronación definidas en el artículo 91 para cada tipo de cubierta.

**artículo 99. Condiciones de los elementos por encima de la cubierta.**

1. Por encima del volumen teórico definido en el artículo anterior sólo se permitirán los siguientes elementos:
  - a) **Buhardillas**, con unas dimensiones individuales máximas de DOS (2) metros de frente y DOS y MEDIO (2.50) metros de altura de cornisa medida desde la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, y ocupando la suma de los frentes una longitud máxima de un VEINTICINCO (25) por CIENTO de la longitud total de la fachada sobre la que se sitúan. Se ubicarán a ejes verticales de los huecos de composición de la fachada sobre la que se sitúan, si bien, excepcionalmente, y cuando el plano de fachada de la buhardilla esté retranqueado más de DOS (2) metros del plano de fachada del edificio, podrá no estar situado en dichos ejes de composición. La cubierta de las buhardillas podrá ser a dos o tres aguas y con una pendiente no superior a VEINTICINCO (25) grados sexagesimales.
  - b) **Chimeneas** y otros elementos de ventilación o evacuación de humos, calefacción y aire acondicionado, con una altura que permita su correcto funcionamiento de acuerdo con las Normas Tecnológicas de la Edificación.
  - c) **Elementos ornamentales**, antepechos, barandillas y remates de la edificación que no rebasen una altura de CIENTO CUARENTA (140) centímetros sobre la altura de cornisa.
  - d) **Instalaciones** técnicas requeridas para el correcto desarrollo de las

actividades que soporta la edificación en el caso de edificios de uso exclusivo no residencial y siempre que el uso esté permitido por la Ordenanza de aplicación.

- 2. Los **casetones** de ascensor y de caja de escalera podrán situarse por encima de la cubierta real pero no podrán rebasar, en ningún caso, el espacio teórico definido en el artículo 98.





## CAPITULO 8. CONDICIONES de SALUBRIDAD, SEGURIDAD y CALIDAD de los EDIFICIOS

### artículo 100. Definiciones generales.

1. A los efectos de estas Normas se consideran condiciones de seguridad y calidad de los edificios las que se establecen para garantizar las adecuadas circunstancias higiénicas, de accesibilidad, de protección a los ocupantes, y de construcción y proyecto en las edificaciones.

### artículo 101. Condiciones de "habitable".

1. Será pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo, ocio o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Dentro del uso residencial se consideran habitables las siguientes piezas: dormitorio, estar, comedor, cocina, estar-comedor y estar-comedor-cocina.
3. Toda pieza habitable de uso residencial o asimilable deberá ser exterior y situarse por encima de la rasante. No podrán instalarse piezas habitables de uso residencial o asimilable en sótanos o semisótanos.
4. Toda pieza habitable de uso no residencial deberá ser exterior o, cuando necesariamente deban carecer de huecos, contar con los sistemas de ventilación y alumbrado que aseguren los niveles de renovación de aire e iluminación que le sean exigibles en función de la actividad que en ella se desarrolle. No podrán instalarse piezas habitables de uso no residencial en sótanos, aunque sí en semisótanos.

### artículo 102. Condiciones de "exterior".

1. Una pieza será exterior cuando se dé alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Tener hueco de iluminación y ventilación sobre viario o espacio libre público.
  - b) Tener hueco de iluminación y ventilación sobre viario, espacio libre privado o patio que cumpla las condiciones establecidas por las presentes Normas en cuanto a dimensiones y características.
2. Un local será exterior cuando todas sus piezas habitables sean exteriores.
3. En todo caso, los huecos de iluminación y ventilación deberán cumplir las condiciones de superficie correspondientes al uso específico.

### artículo 103. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Serán de aplicación las condiciones que se señalan en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de

Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA.

**artículo 104. Condiciones de los patios.**

1. Las dimensiones relativas de los patios de parcela para que se consideren abiertos serán tales que su frente, o dimensión del lado abierto, será superior a su fondo, o profundidad respecto a fachada, en un CIENTO CINCUENTA (150) por CIENTO. Se deben cumplir en cada una de estas dimensiones los siguientes mínimos:
  - a) **Fondo:** será, como mínimo, de UNO y MEDIO (1.50) metros.
  - b) **Frente:** será, como mínimo, de CUATRO (4) metros si los testeros enfrentados son ciegos, y de SEIS (6) metros si los testeros cuentan con huecos.
2. Los patios de parcela cerrados habrán de respetar unas distancias mínimas entre sus paramentos que dependerán de la existencia o no de huecos en ellos y que serán las siguientes:
  - a) **Luz recta:** será, como mínimo, de CINCO (5) metros.
  - b) **Fachadas ciegas:** será, como mínimo, de TRES y MEDIO (3.50) metros
3. Las dimensiones del apartado anterior no podrán reducirse por salientes de ningún tipo.
4. Los patios no mancomunados adosados a linderos de parcela podrán cerrarse en planta baja hasta una altura no superior a TRES (3) metros.
5. El acceso a los patios de parcela o de manzana para verificar las operaciones de mantenimiento, conservación y reparación de los mismos deberá realizarse desde un local, distribuidor o escalera de uso común de cada uno de los edificios que tengan derechos sobre el patio.
6. Los patios de manzana no definidos por las presentes Normas cumplirán unas características de forma y dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro mínimo igual a la mayor altura de las fachadas que configuren dicho patio, y que cuenten con un ancho mínimo igual a DIEZ (10) metros.
7. Los patios de manzana podrán ser ocupados por edificación en planta baja, pasando a formar parte del cómputo de la superficie edificable, con una altura útil igual a la de aquella, siempre que las presentes Normas no determinen su uso como espacio libre. La cubierta del espacio del patio no sobrepasará una altura de CINCUENTA (50) centímetros sobre el pavimento acabado del suelo de la planta primera de ninguno de los edificios con

fachada al patio en una distancia de VEINTICINCO (25) metros desde la alineación exterior de cada uno de los edificios (o hasta la mitad del patio si esa distancia fuera menor). El espacio central se resolverá con una cubierta que una las líneas de coronación resultantes de lo anteriormente descrito.

**artículo 105. Supresión de barreras arquitectónicas.**

1. En todas las edificaciones y construcciones de utilización pública será de aplicación obligatoria la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, sin perjuicio de mayores limitaciones que puedan exigirse desde estas Normas en sus Ordenanzas específicas.

**artículo 106. Condiciones de acceso al edificio.**

1. El acceso a las edificaciones se deberá producir desde una vía pública rodada, aunque hayan de atravesarse posteriormente zonas de viario o espacio libre privado, debiendo quedar garantizado el acceso hasta el portal de vehículos de emergencia.
2. Para que un espacio libre de parcela o un patio puedan considerarse como accesos al edificio deberán tener una anchura mínima de CINCO (5) metros en todo su recorrido, para permitir así el paso peatonal y el de vehículos de emergencia.
3. Se cumplirá, en todo caso, lo establecido en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA y en su Anexo I de "Condiciones Mínimas de Habitabilidad en Viviendas".

**artículo 107. Condiciones de los portales y entradas al edificio.**

1. Los portales de entrada a los edificios, excepción hecha del caso de las viviendas unifamiliares, tendrán una puerta de acceso cuya anchura no será inferior a CIENTO TREINTA (130) centímetros.
2. En todo el recorrido desde el exterior hasta cada una de las viviendas del edificio será posible el paso de un rectángulo horizontal de DOSCIENTOS (200) por SESENTA (60) centímetros.
3. La anchura mínima de los portales hasta la escalera o ascensores (si los hubiere) será de DOSCIENTOS CINCUENTA (250) centímetros.
4. La superficie mínima de portal será de TREINTA (30) metros cuadrados útiles, en la que no se incluyen los cuartos de servicios e instalaciones obligatorios.

5. Se prohíbe expresamente cualquier uso comercial, industrial o de escaparate dentro de los portales o accesos a los edificios.

**artículo 108. Condiciones de las escaleras y de los recorridos interiores.**

1. La anchura libre mínima de las escaleras de utilización pública o común será de CIENTO VEINTICINCO (125) centímetros, debiendo ser esta anchura uniforme en todo el recorrido.
2. La anchura libre mínima de las escaleras interiores de viviendas o locales cuya utilización no sea pública o común, será de OCHENTA Y CINCO (85) centímetros, salvo que el número de plantas a las que sirven sean superior a TRES (3), en cuyo caso la anchura libre mínima será de CIENTO (100) centímetros.
3. Las escaleras en edificios de uso residencial contarán en cada planta, excepto en planta baja y plantas bajo rasante, con una superficie mínima de iluminación a espacio exterior o patio de UN (1) metro cuadrado y con una superficie mínima de ventilación de MEDIO (0.50) metro cuadrado. En el caso de que el edificio tenga un número de plantas inferior a cinco, se admitirán también soluciones de iluminación cenital de la caja de escaleras siempre que el lucernario sea de materiales traslúcidos y tenga una superficie superior al SETENTA por CIENTO (70) de la superficie útil de las escaleras, debiendo resolverse adecuadamente la ventilación de dicho espacio. El ojo de escalera, en este último caso, deberá quedar libre en toda su altura y tener una dimensión tal que se pueda inscribir en él un cuadrado de CIENTO VEINTE (120) centímetros de lado.
4. Las escaleras en edificios exclusivos de uso no residencial podrán resolver su ventilación de forma mecánica, mediante sistemas de aire acondicionado o de ventilación forzada. En cualquier otro caso se someterán a las condiciones establecidas para las escaleras en edificios de uso residencial.
5. Las dimensiones de huella y tabica se mantendrán uniformes en toda la escalera. Deberán respetar unas dimensiones límites de VEINTIOCHO Y MEDIO (28.5) centímetros de huella mínima, y de DIECIOCHO Y MEDIO (18.5) centímetros de tabica máxima. En escaleras de un solo tramo continuo, éste no podrá tener más de DIECISIETE (17) tabicas ni menos de DOS (2).
6. Se prohíben expresamente los peldaños compensados y las mesetas en ángulo o partidas, excepto en el caso de viviendas unifamiliares o escaleras interiores de viviendas en dúplex.
7. La anchura libre mínima en cualquier dirección de desembarcos de escalera,

pasillos, distribuidores o cualquier otro elemento de circulación interior del edificio será de CIENTO CINCUENTA (150) centímetros, salvando, en todo caso, las limitaciones establecidas en el Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE.CPI.96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios, o posterior normativa concurrente.

8. Las rampas, si las hubiera, cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

#### **artículo 109. Condiciones de los ascensores.**

1. Estarán dotados de ascensores aquellos edificios en los que la diferencia de cota entre la rasante de la acera en el punto de entrada al portal o acceso al edificio y la del solado de la vivienda más alta exceda de DIEZ metros y SETENTA y CINCO centímetros (10.75), así como en el caso de que el edificio tenga más de TRES (3) plantas sobre la rasante.
2. El acceso desde la calle resolverá la diferencia de cota entre la rasante de la acera en el punto de entrada al portal o acceso al edificio y la del solado en el punto de entrada al ascensor. Si la hubiera, se resolverá de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
3. El desembarco del ascensor tendrá comunicación, bien directa bien a través de zonas comunes de circulación, con las escalera del edificio, excepto en el caso de que exista más de un ascensor.
4. En todo caso, el ascensor (o ascensores) cumplirá lo establecido en el Real Decreto 2291/1985, por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y su mantenimiento, y demás disposiciones complementarias.

#### **artículo 110. Condiciones de protección contra incendios.**

1. Los edificios y construcciones cumplirán las condiciones establecidas en el Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE.CPI.96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios, o posterior normativa concurrente.

#### **artículo 111. Condiciones de protección contra caídas.**

1. Los huecos sobre espacios exteriores o interiores, perímetros de terrazas, tendederos y balcones, cuya altura sobre el suelo no supere los CINCUENTA (50) centímetros, así como las escaleras, sus rellanos y los bordes de forjado

que se abran sobre vacíos interiores, se protegerán con antepechos o barandillas con una altura mínima de NOVENTA y CINCO (95) centímetros.

2. El diseño de los antepechos y barandillas será tal que no permitan el paso de una esfera de DOCE (12) centímetros de diámetro a su través y, en el caso de edificios residenciales, o en aquellos en los que sea previsible por su uso la presencia de niños de forma habitual, no deberán ser escalables.

**artículo 112. Condiciones de calidad de los edificios.**

1. Los edificios y construcciones deberán cumplir desde el proyecto y la ejecución material de la obra las condiciones de estabilidad, seguridad y resistencia que garanticen su durabilidad.
2. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a aislamiento térmico y transmisión de calor, las condiciones establecidas en el Real Decreto 2429/1979, de 6 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE.CT.79 sobre Condiciones Térmicas en los edificios, o posterior normativa concurrente.
3. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a aislamiento acústico, las condiciones establecidas en la Orden de 29 de julio de 1988 por la que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE.CA.88 sobre Condiciones Acústicas en los edificios, o posterior normativa concurrente.
4. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a permeabilidad ante el agua y protección ante la penetración de humedades, las condiciones establecidas por la Normativa Básica de la Edificación y por el buen hacer de la construcción en orden a la consecución de las adecuadas características de impermeabilización en todos sus elementos constructivos.
5. En todo caso, siempre serán de aplicación toda la legislación sectorial y las normativas referentes a la construcción cuyo cumplimiento sea obligatorio en los proyectos de obras y su ejecución material.

## CAPITULO 9. CONDICIONES de ESTETICA en los EDIFICIOS

### artículo 113. Disposiciones generales.

1. A los efectos de estas Normas se consideran condiciones de estética en los edificios las que se establecen para garantizar la adaptación al ambiente, la adecuación de los materiales, la uniformidad en el tratamiento exterior de los edificios y el control de la publicidad exterior sobre terrenos y edificios, en orden a la consecución de una salvaguarda de la imagen urbana.

### artículo 114. Salvaguarda de la imagen urbana.

1. El Ayuntamiento de ASTILLERO, como garante de la defensa de la imagen urbana del municipio y del fomento de su valoración y mejora, podrá denegar o condicionar, a través de licencia de obras basada en un informe técnico cualificado y fundamentado, cualquier actuación que pueda resultar inconveniente o lesiva para dicha imagen.

### artículo 115. Adaptación al ambiente.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 138.b) del RDL 1/92 las nuevas construcciones deberán adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, debiendo ponerse especial cuidado en la armonización de sistemas de cubiertas, modos de implantación sobre el terreno y de configuración de espacios libres, cierras de fincas, composición, materiales, colores y demás rasgos constructivos de interés.
2. En relación con esta adaptación al entorno y a la edificación existente, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un análisis del impacto visual y estético que sobre el medio en que se implante pueda producir una determinada actuación edificatoria con la utilización de la documentación gráfica, fotográfica o infográfica que se considere necesaria para la correcta comprensión del efecto de la intervención sobre su entorno cercano, tanto en los aspectos tipológicos como en los de implantación sobre la parcela, así como en los referentes a composición y utilización de materiales y colores en fachada.

### artículo 116. Tratamiento de fachadas.

1. La composición de las fachadas será libre, excepto en las limitaciones que pueda suponer la aplicación de las condiciones contenidas en este capítulo de las presentes Normas.
2. Las fachadas laterales y traseras de las edificaciones, incluso las que se abran a patios, se tratarán con las mismas condiciones de composición, materiales y calidad que las principales y con la misma dignidad que si dieran a vía o espacio público.

3. Las medianerías vistas, aún cuando se prevea que puedan quedar ocultas en el futuro, recibirán un tratamiento de fachada tal que su aspecto y calidad armonicen con los de las fachadas principales. Así mismo, en edificación existente podrá procederse a la apertura de huecos en medianerías cuando por las determinaciones de planeamiento contenidas en estas Normas se plantee el mantenimiento permanente de dicha medianería, sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse en el Código Civil en cuanto a servidumbres de luces y vistas.
4. El Ayuntamiento podrá imponer el tratamiento de las medianerías existentes cuya permanencia vaya a ser definitiva y su visión desde espacios públicos sea manifiesta en orden a garantizar su adecentamiento con imposición de diseño, materiales y colores que se consideren más adecuados para la integración de las mismas en el entorno urbano próximo.
5. Cuando un paño medianero quede al descubierto por la realización de obras de demolición de un edificio, la Licencia de Obras que las ampare deberá contener el tratamiento de la medianería descubierta.
6. La modificación de las fachadas de edificios no catalogados para su ejecución de una sola vez, incluso en lo referente a cierres de terrazas y balcones con elementos de carpintería acristalada, requerirá un proyecto unitario para el conjunto de las mismas que garantice una actuación conjunta y homogénea de calidad, y que deberá ser suscrito con el compromiso de la Comunidad de Propietarios del edificio para su ejecución.
7. El diseño de los tendederos se hará de forma que el contenido de los mismos no sea visible desde las vías o espacios públicos del entorno del edificio.

**artículo 117. Tratamiento de cubiertas.**

1. Las cubiertas tendrán un tratamiento de materiales y de diseño y construcción que garanticen las adecuadas condiciones de estanqueidad y conservación.
2. En el caso de nuevas actuaciones en conjuntos alineados los faldones de las cubiertas deberán ser continuos, sin cambios de pendiente ni discontinuidades verticales.
3. Se prohíbe expresamente el uso de planchas de fibrocemento en edificación de uso dominante residencial.

**artículo 118. Tratamiento de plantas bajas.**

1. El tratamiento de la planta baja en obras de nueva planta o ampliación de

la edificación existente será similar a la del resto del edificio en cuanto a composición, ritmos, materiales y calidades, debiendo contenerse su perfecta definición en la documentación del proyecto de edificación.

2. No se admitirán fachadas incompletas en las que aparezcan elementos estructurales al descubierto sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja.
3. En todo caso, cuando se prevea que la habilitación del uso de la planta baja de un edificio no vaya a ser simultánea a la utilización del resto de las plantas, aquella deberá cerrarse provisionalmente con una solución que impida arrojar objetos al interior de la planta y con un tratamiento de enfoscado y pintado (o similar) que garantice su conservación en buen estado. No se permitirá cerrar provisionalmente y por un período superior a SEIS (6) meses con fábrica de ladrillo contrapeado.

#### **artículo 119. Instalaciones.**

1. Los depósitos de agua no podrán ser visibles desde vías o espacios libres de uso público, debiendo ser retirados los actualmente visibles.
2. Las instalaciones de acondicionamiento de aire, climatización, o de cualquier otro tipo no podrán sobresalir del plano de fachada y, en el caso de instalaciones de refrigeración, la salida de aire caliente deberá realizarse por la cubierta, patio de parcela o espacio libre de parcela. Si esto último fuera imposible, se podrá permitir la salida del aire a vía o espacio público siempre que se sitúe la salida del aire a una cota superior a TRES (3) metros sobre la rasante de la acera y no produzca goteos ni otras molestias sobre dicho espacio público.
3. Se prohíben expresamente los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo ser reformados los actualmente existentes.
4. El Ayuntamiento de ASTILLERO exigirá, en atención al interés público, la seguridad, el ornato, el funcionamiento y las condiciones de urbanización, tanto a las compañías suministradoras como a los particulares y empresas instaladoras, el enterramiento de las instalaciones, tendidos y conducciones que considere convenientes, de acuerdo con el planeamiento y de conformidad con la legislación urbanística y sectorial aplicable.

#### **artículo 120. Publicidad exterior.**

1. Las presentes Normas establecen las limitaciones que a continuación se señalan para la colocación de publicidad exterior en terrenos y edificaciones,

pudiendo ser desarrollada posteriormente a través de una Ordenanza Municipal específica.

2. En suelos no urbanizables y aptos para la urbanización en los que aún no se haya ejecutado el planeamiento, se prohíbe todo tipo de publicidad exterior que sea visible desde el dominio público de las carreteras estatales, incluidos los carteles colocados en suelos urbanos y orientados hacia el dominio público de dichas carreteras, siendo únicamente admisibles los carteles indicadores de actividades que vayan a desarrollarse o que ya se desarrollen en el terreno, carteles con la denominación de los establecimientos y carteles al servicio de los usuarios de las carreteras. Se tratará, en todo caso, de carteles informativos y no publicitarios.
3. En suelo urbano y apto para urbanizar con el planeamiento ya ejecutado, se permite la instalación de publicidad en las fachadas de las edificaciones no catalogadas en las condiciones que se explicitan a continuación, y siempre respetando una altura libre mínima de DOS y MEDIO (2.50) metros.
4. **Muestras.** Se entiende por muestra todo elemento publicitario paralelo al plano de fachada, del cual no podrán sobresalir más de DIEZ (10) centímetros. Su instalación requerirá el permiso expreso de la Comunidad de Propietarios del edificio en que su coloquen, además de tener que cumplir los siguientes requerimientos:
  - a) El material del que estén realizados deberá ser duradero y reunir las condiciones mínimas de dignidad y estética, no permitiéndose muestras de carácter permanente de tela.
  - b) En planta baja, las muestras se colocarán sobre el dintel de los huecos, sin cubrirlos y ocupando una franja de altura inferior a UN (1) metro.
  - c) En plantas de piso las muestras se adosarán a los antepechos de los huecos sin cubrirlos ni disminuir su superficie de iluminación y ocuparán una franja de altura inferior a SETENTA y CINCO (75) centímetros, no pudiendo alterar el ritmo de huecos ni las líneas de composición de la fachada.
  - d) En edificios exclusivos de uso comercial, industrial o dotacional, así como en los establecimientos hoteleros, podrán autorizarse muestras en las que las limitaciones establecidas en los apartados anteriores puedan superarse en cuanto a tamaño de las franjas útiles, sin perjuicio de que, en todo caso, deban respetarse los condicionantes estéticos de composición de la fachada y de no ocultación de huecos, para lo cual el Ayuntamiento requerirá en la solicitud de Licencia de Obras un estudio con la representación gráfica, fotográfica o infográfica de la fachada afectada por la muestra en la que se justifique la adaptación y adecuación de la solución adoptada con la composición general y en el que se aprecie el respeto al mantenimiento sin

modificación de los elementos decorativos o de interés de la fachada existente.

- e) Por encima de la línea de cornisa no se permitirá ningún tipo de anuncio en ningún caso.
5. **Banderines.** Se entiende por banderín todo elemento publicitario ortogonal al plano de fachada, del cual no podrán sobresalir más de UN (1) metro, teniendo una dimensión vertical máxima de DOS (2) metros, y no sobrepasando en ningún caso una superficie de UNO y MEDIO (1.50) metros cuadrados. Su instalación requerirá el permiso expreso de la Comunidad de Propietarios del edificio en que su coloquen, además de tener que cumplir los siguientes requerimientos:
- a) Sólo se permitirá su instalación en plantas bajas
- b) Deberán respetar una altura libre sobre la rasante de la acera de TRESCIENTOS (300) centímetros y quedar retrasados respecto al encintado de la acera una distancia mínima de CINCUENTA (50) centímetros.
6. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aquellos elementos publicitarios que por su forma, tamaño, color o luminosidad puedan causar molestias al vecindario.
7. Los elementos de publicidad exterior no conformes con lo regulado en el presente artículo se considerarán fuera de ordenanza, pudiendo ser incoados por el Ayuntamiento los correspondientes expedientes para su retirada y adaptación a las presentes Normas.

#### artículo 121. Marquesinas y toldos.

1. La altura libre mínima desde la cara inferior de una marquesina hasta la rasante de la acera o terreno en todos sus puntos será superior a TRES y MEDIO (3.50) metros, y su saliente no excederá de SETENTA y CINCO (75) centímetros respecto al plano de fachada. Sólo se permitirán marquesinas en las plantas bajas de la edificación.
2. La altura libre mínima desde cualquier punto de un toldo móvil, incluso desde los de su estructura, hasta la rasante de la acera o terreno en todos sus puntos será superior a DOS y MEDIO (2.50) metros, y su saliente no excederá de UNO y MEDIO (1.50) metros respecto al plano de fachada.
3. Los toldos fijos se regularán con los requisitos de las marquesinas.
4. La colocación de toldos en plantas de pisos requerirá la elaboración y aprobación por el Ayuntamiento de un proyecto unitario para toda la

fachada, debiendo estar suscrito por la Comunidad de Propietarios del edificio y teniendo que ser ejecutado de una sola vez.

**artículo 122. Escaparates.**

1. La alineación oficial exterior no podrá ser sobrepasada en planta baja por salientes que excedan de QUINCE (15) centímetros con ningún elemento decorativo o escaparate en locales comerciales, portales o zonas similares.

**artículo 123. Cerramientos.**

1. Los solares y terrenos urbanos deberán cercarse mediante cerramientos permanentes que se situarán sobre la alineación oficial, con una altura comprendida entre DOS (2.00) y DOS Y MEDIO (2.50) metros, con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Los cierres de parcelas situadas en ordenanza de zona de vivienda unifamiliar a viario o espacios públicos se resolverán mediante un zócalo de sillería, mampostería, hormigón abujardado, muro de bloque de hormigón rugoso o fábrica de ladrillo caravista, completado en su caso mediante protecciones diáfnas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura total de DOSCIENTOS (200) centímetros medidos a la rasante de la acera o del terreno colindante. Por encima de esta altura, y situadas detrás del cierre, podrán realizarse plantaciones vegetales de cualquier tipo y altura. En parcelas con distinta rasante a uno y otro lado del cerramiento, la altura del cierre desde la parcela más baja no será superior a DOSCIENTOS CINCUENTA (250) centímetros, salvo en el caso de que esa altura no garantice una cierre de UN (1) metro de altura desde la rasante de la más alta.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes que puedan suponer peligro para las personas o los animales (vidrios, alambre de espinas, etc).
- d) En suelo urbanizable y no urbanizable sólo se permitirán cierres de parcela del tipo tradicional de piedra o con elementos diáfnos y de altura máxima de UN (1) metro, excepto en los casos de parcelas vinculadas a viviendas, en que se permitirán los cierres descritos en el apartado 2.

## CAPITULO 10. CONDICIONES AMBIENTALES de los EDIFICIOS

### artículo 124. Definiciones generales.

1. Se entiende por condiciones ambientales de los edificios las destinadas, por un lado, a garantizar la necesaria dotación de servicios a los mismos en orden al correcto funcionamiento de las instalaciones de todo tipo, y por otro lado, a limitar el posible impacto medioambiental de cualquier tipo de actuación en el entorno en que se actúa.

### artículo 125. Red de saneamiento.

1. A los efectos de estas Normas se distingue entre las redes de evacuación de aguas pluviales y de aguas residuales.
2. **Aguas pluviales.** Se prohíbe el desagüe de pluviales mediante vertido libre, debiendo canalizarse su recogida a través de canalones y bajantes hasta entroncar con la red municipal de alcantarillado urbano o bien hasta la propia parcela en el caso de edificación aislada.
3. **Aguas residuales.** La evacuación de aguas residuales en suelo urbano entroncará con la red municipal mediante arquetas o pozos de registro situados entre la red horizontal de saneamiento del edificio y la red de alcantarillado urbano. Se contemplan, así mismo, las siguientes circunstancias:
  - a) En el caso de que se reciban efluentes de garajes o zonas de estacionamiento se dispondrá una arqueta separadora defangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro.
  - b) En el caso de efluentes industriales, el sistema de depuración deberá cumplir los requisitos establecidos por los organismos competentes.
  - c) En el caso de que no exista red de alcantarillado, la depuración se efectuará mediante la conexión a la red de alcantarillado más próxima (siendo de cuenta del propietario la ejecución de los primeros CIEN (100) metros de la conexión) o mediante tanques de depuración compactos adecuados a las cantidades previsibles de efluentes a tratar.

### artículo 126. Red de abastecimiento.

1. El sistema de abastecimiento de aguas será tal que garantice en cada edificio la dotación suficiente de agua potable para las necesidades propias de los usos que en él se contengan.
2. Serán de aplicación las condiciones del Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA y en su Anexo I de "Condiciones Mínimas de Habitabilidad en Viviendas".

3. Será de aplicación en todo lo referente a la calidad de las aguas que se emplearán como potables la Ley 29/1985, de Aguas, y el Real Decreto 1138/1990, por el que se aprueba la reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de aguas potables para consumo público, y demás normativa complementaria a este respecto, así como la Orden de 28 de diciembre de 1988 sobre Contadores de Agua fría.

**artículo 127. Red de energía eléctrica.**

1. Todas las edificaciones contarán con instalación interior de distribución de energía eléctrica conectada a la red general o a un sistema de generación autónomo.
2. En el caso de existencia de centros de transformación, éstos no podrán situarse por debajo de la planta sótano y, en todo caso, deberán reunir las adecuadas condiciones de insonorización, aislamiento térmico, seguridad y demás circunstancias que se establecen en el Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento sobre Condiciones Técnicas y garantías de seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, y en la Orden ministerial de 6 de julio de 1984, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas complementarias.
3. En todos los edificios en que existan instalaciones diferenciadas por consumidores, habrá un local, en el que se situarán los contadores individuales y los fusibles de protección, que deberá contar con las características técnicas exigibles.

**artículo 128. Evacuación de residuos sólidos.**

1. Todos los edificios, excepto las viviendas unifamiliares, contarán con un local para almacenamiento de cubos de basura, con acceso desde zonas comunes del edificio y con ventilación mediante chimenea independiente (si no tuviera la ventilación natural directa suficiente), de unas dimensiones que estarán en función del número de viviendas de la edificación, siendo las mínimas de CIENTO CINCUENTA (150) centímetros por DOSCIENTOS (200) centímetros, con capacidad para al menos un cubo de basura. El local deberá estar alicatado en sus paredes interiores, contar con un sistema de desagüe con sumidero, y será posible su limpieza por baldeo o con manguera.
2. Serán de aplicación en todo la Ley 8/1993 de CANTABRIA, de 18 de noviembre, por la que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos sólidos urbanos, y el Decreto 9/1988 de CANTABRIA, de 1 de marzo, que regula el Control, Inspección y Vigilancia de los residuos sólidos urbanos, así como la Ley

42/1975, de 19 de noviembre, sobre Recogida y Tratamiento de los Desechos y Residuos sólidos urbanos, el Real Decreto Legislativo 1163/1986, de 13 de junio, que modifica la Ley 42/75 y la adapta a las normas del Derecho Comunitario, y demás normas concurrentes.

3. Se prohíben expresamente los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

**artículo 129. Evacuación de humos.**

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá la instalación de salidas libres de humos por fachadas, medianerías, patios comunes, balcones o ventanas, aunque se tratase de salidas provisionales.
2. Las chimeneas de evacuación de humos estarán provistas de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la transmisión a las propiedades contiguas de la radiación de calor, no debiendo producir ningún tipo de molestias a terceros el paso ni la salida de humos, cuya boca, en todo caso, deberá situarse a una distancia mínima medida en proyección vertical de UN (1) metro por encima de la cumbrera más alta situada a menos de DIEZ (10) metros o del hueco más alto situado a menos de CINCO (5) metros.
3. Las chimeneas de evacuación de humos de actividades industriales, hoteleras, hosteleras, o de instalaciones colectivas de calefacción contarán con filtros de depuración y nunca podrán efectuarse al nivel de planta baja.
4. Serán de aplicación en todo la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico y el Real Decreto 838/1975, de 6 de febrero, que la desarrolla, así como el resto de normativas vigentes complementarias y de desarrollo de las citadas referentes a contaminación atmosférica tanto de ámbito estatal como autonómico o municipal.
5. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá imponer medidas correctoras que se estimen necesarias, previo informe técnico, en orden al cumplimiento de lo contenido en el presente artículo.

**artículo 130. Instalaciones de comunicación.**

1. Todos los edificios deberán contar con buzones de correspondencia en lugar fácilmente accesible para el servicio de Correos, cumpliendo las condiciones establecidas en el Decreto 1653/1964, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Correos.
2. Todos los edificios deberán contar con previsión para las canalizaciones

telefónicas, con independencia de que se realice la conexión o no con el servicio telefónico, cumpliendo los condicionantes establecidos en la ley 32/1992, de 3 de diciembre, de Ordenación de las Telecomunicaciones, el Real Decreto 2304/1994, de 2 de diciembre, por el que se aprueban las Especificaciones Técnicas del punto de terminación de la Red Telefónica conmutada y los Requisitos Mínimos de conexión de las instalaciones privadas de Abonado, y demás normas técnicas de aplicación.

3. Todos los edificios destinados a vivienda colectiva así como aquellos en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinto propietario o usuario deberán someterse en todo lo referente a las infraestructuras de telecomunicación (televisión por satélite o por cable) será de aplicación obligatoria el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, así como las demás normas vigentes complementarias y de desarrollo de éste.
4. La instalación de antenas parabólicas no es obligatoria pero, si la hubiera, se someterá en todo a lo contenido en el Real Decreto 1201/1986, de 6 de junio, por el que se aprueban las Normas sobre Instalaciones de Antenas Parabólicas.
5. Todos los edificios destinados a vivienda colectiva deberán contar con intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal a cada una de las viviendas.

**artículo 131. Instalaciones de climatización.**

1. Las instalaciones de climatización del tipo que sean en función del sistema de producción de calor, se diseñarán buscando el mayor ahorro energético posible, y cumpliendo lo contenido en el Real Decreto 1618/1980, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, y en la Orden de 16 de julio de 1981, por la que se aprueban sus Instrucciones Técnicas complementarias.
2. Las instalaciones de acondicionamiento de aire, climatización o de cualquier otro tipo no podrán sobresalir del plano de fachada y, en el caso de instalaciones de refrigeración, la salida de aire caliente deberá realizarse por la cubierta, patio de parcela o espacio libre de parcela. Si esto último fuera imposible, se podrá permitir la salida del aire a vía o espacio público siempre que se sitúe la salida del aire a una cota superior a TRES (3) metros sobre la rasante de la acera y no produzca goteos ni otras molestias sobre dicho espacio público.

**artículo 132. Tratamiento de espacios libres y arbolado.**

1. El arbolado existente en viario y espacios públicos así como en parcelas privadas, aún no perteneciendo a ámbitos calificados como Espacios Libres según las presentes Normas, deberá ser protegido y conservado, poniendo especial énfasis en aquellas especies más singulares y de mayor porte y antigüedad. En ese sentido, toda pérdida de arbolado en viario y espacios públicos deberá ser repuesta inmediatamente por otro ejemplar de igual especie y porte que el desaparecido, corriendo los gastos de sustitución a cargo del responsable de la pérdida, independientemente de las sanciones que puedan derivarse.
2. Cuando por la realización de una obra pueda verse afectado algún ejemplar del arbolado existente, ya sea público o privado, se indicará en la solicitud de Licencia de Obras correspondiente, señalando su situación en el plano topográfico de estado actual que se aporte y garantizando su protección durante el transcurso de las obras con las medidas que se consideren oportunas para cada caso, de forma que su permanencia quede debidamente asegurada.
3. Cuando por ejecución de las determinaciones de planeamiento contenidas en esta Normas o por causas de fuerza mayor fuera necesaria la desaparición de algún ejemplar del arbolado existente se procurará que afecte a los de menor porte y antigüedad.
4. El tratamiento de los espacios libres será discrecional, ~~aunque los~~ ~~actualmente~~ ~~ajardinados~~ ~~deberán~~ ~~conservar~~ ~~y~~ ~~mantener~~ ~~en~~ ~~buen~~ ~~estado~~ sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Las actuaciones de nueva edificación en ámbitos sujetos a Estudio de Detalle o a planeamiento de desarrollo de estas Normas deberán contener el proyecto de ajardinamiento de los espacios libres resultantes y estarán obligados, en todo caso, a la plantación de al menos CINCO (5) ejemplares arbóreos por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de edificación industrial, y por cada CIEN (100) metros cuadrados de edificación de cualquier otro uso.

**artículo 133. Impacto ambiental.**

1. Será de aplicación en todo el Decreto 50/1991 de CANTABRIA, de 29 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental, con respecto a los requisitos y actuaciones que requieran una evaluación del impacto ambiental que pueda producirse sobre el medioambiente por efecto de su implantación o de su realización.

**artículo 134. Condiciones acústicas: ruidos y vibraciones.**

1. Todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras, vehículos, medios de transporte, y, en general, todos los elementos, actividades y comportamientos que produzcan ruidos y/o vibraciones estarán sujetos a las condiciones establecidas en las presentes Normas en cuanto a niveles admisibles de emisión sonora a través del cumplimiento de la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones, que figura como ANEXO I de las Normas, siendo también de aplicación obligatoria el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás legislación autonómica concordante.

## CAPITULO 11. SERVIDUMBRES: NORMAS SECTORIALES de APLICACION DIRECTA

### artículo 135. Definiciones generales.

1. Las Normas de contenido urbanístico provenientes de leyes sectoriales de carácter no urbanístico, ya estatal ya autonómico, de obligado cumplimiento en cuanto a sus determinaciones relativas a servidumbres, son también objeto normativo para las presentes Normas prevaleciendo sobre el resto de condiciones establecidas en las mismas.

### artículo 136. Carreteras.

1. La Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, y el Real Decreto 1812/94, de 2 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, así como la Ley de CANTABRIA 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de dominio público, de protección y de dirección en los distintos tipos de vías.
2. A los efectos del establecimiento de las zonas de influencia de los distintos tipos de vías, éstas se clasifican en la siguientes categorías:
  - a) **Autopistas y autovías.**
  - b) **Carreteras Regionales o primarias.** Son aquellas cuyos itinerarios, junto con los de la Red de Interés General del Estado, entozan los centros de población de mayor rango de CANTABRIA, facilitan la conexión de éstos con los homólogos de los territorios limítrofes o desarrollan un importante papel en la red territorial por su elevada intensidad de tráfico o por su accesibilidad.
  - c) **Carreteras Comarcales o secundarias.** Son aquellas cuyos itinerarios aseguran la colección y distribución de tráficos de corto y largo recorrido entre los núcleos de mayor rango y los más próximos de las zonas limítrofes de rango similar, así como también proporcionan la cobertura viaria suficiente en cuanto a accesibilidad en todo el espacio regional.
  - d) **Carreteras Locales.** Son aquellas que sirven de soporte a la circulación provincial y a la conexión entre núcleos no situados sobre alguna de las carreteras antes definidas.
3. Las zonas de influencia a determinar son las siguientes:
  - a) **Zona de dominio público:** está formada (de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, y en el artículo 18 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras) por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno complementaria a cada lado medida horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación cuya anchura será:

- a.1. Autopistas y autovías: OCHO (8) metros.
  - a.2. Resto de carreteras: TRES (3) metros.
  - b) **Zona de protección:** está formada (de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, y en el artículo 19 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras) por una franja de terreno a cada lado de la carretera delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea paralela a las aristas exteriores de la explanación, medida horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas, a una distancia de:
    - b.1. Autopistas y autovías (zona de servidumbre): VEINTICINCO (25) metros.
    - b.2. Carreteras Primarias: DIECIOCHO (18) metros.
    - b.3. Carreteras Secundarias: CATORCE (14) metros.
    - b.4. Carreteras Locales: DIEZ (10) metros.
  - c) **Zona de afección:** está formada (de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado) por una franja de terreno a cada lado de la carretera delimitada interiormente por la zona de protección y exteriormente por una línea paralela a las aristas exteriores de la explanación, medida horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas, a una distancia de:
    - c.1. Autopistas y autovías: CIEN (100) metros.
    - c.2. Resto: CINCUENTA (50) metros.
  - d) **Líneas de edificación:** vienen definidas (de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado) por una franja de terreno a cada lado de la carretera delimitada interiormente por la línea exterior de calzada y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de la calzada más próxima, medida horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas, a una distancia de:
    - d.1. Autopistas y autovías: CINCUENTA (50) metros.
    - d.2. Resto: VEINTICINCO (25) metros.

Esta distancia nunca podrá ser inferior al límite exterior de la zona de servidumbre, y en el interior de ella se prohíbe cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, excepto las que sean imprescindibles para la conservación de las construcciones existentes.

No obstante, en las carreteras estatales que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación podrá establecerse a una distancia inferior, de acuerdo con lo preceptuado en el propio artículo 25 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, y en el artículo 85 de su Reglamento.
4. A los efectos de los artículos 24 y 25 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras de CANTABRIA, se definen como travesías los tramos de las carreteras autonómicas S.436 (CA.140) desde la N.635 hasta MURIEDAS, esto es, en la totalidad de su paso por el municipio de ASTILLERO, y de la S.440

(CA.144) desde la S.436 hasta la N.623, desde el cruce de BOO hasta la intersección con la carretera SV.4401 (CA.402), y esta última desde la estación de GUARNIZO hasta el Alto de la Morcilla. En todo caso, las presentes Normas y los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las mismas establecerán las distancias de edificación a las carreteras autonómicas y municipales en los tramos que discurran por todo tipo de suelo de forma que siempre se garantice la seguridad vial, siendo preceptivo el informe vinculante de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras de CANTABRIA.

5. En cuanto a las limitaciones de uso y construcción en las zonas de influencia de las carreteras se estará a lo establecido en la Sección 1ª y la Sección 2ª del Capítulo III. "Uso y defensa de las carreteras" de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras, respecto a las carreteras autonómicas, y en los artículos 21, 22 y 23 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
6. Con carácter general, tanto la actual autovía "carretera nacional N.635" como la futura carretera de conexión entre dicha autovía con la que será Ronda de la Bahía de SANTANDER, están diseñadas con limitación total de accesos.
7. La red de carreteras estafales del municipio de ASTILLERO quedará constituida por las que se citan a continuación, expresándose, así mismo, la categoría de las mismas a los efectos de la aplicación de limitaciones sobre ellas.
  - a) carretera nacional N.635, de conexión entre SANTANDER y SOLARES, con la categoría de autovía.
  - b) ramales de enlace con la anterior, N.635, con la categoría de carreteras convencionales.
  - c) proyecto de carretera de conexión entre la carretera nacional N.635 y la autovía de ronda de la Bahía de SANTANDER, cuyo estudio informativo (clave El.4.S.12) se encuentra aprobado provisionalmente, con la categoría de carretera convencional.

#### **artículo 137. Ferrocarriles.**

1. La Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y el Real Decreto 121/90, de 28 de setiembre, por el que se aprueba su Reglamento, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de dominio público, de servidumbre, de afección y la línea de edificación en los distintos

tipos de suelo.

2. La red ferroviaria incluye:
  - a) **Zona de dominio público:** son, en suelo urbano, CINCO (5) metros desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, y, en suelo apto para urbanizar, OCHO (8) metros desde dicha arista.
  - b) **Zona de servidumbre:** son, en suelo urbano, OCHO (8) metros desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, y, en suelo apto para urbanizar, VEINTE (20) metros desde dicha arista.
  - c) **Zona de afección:** son, en suelo urbano, VEINTICINCO (25) metros desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, y, en suelo apto para urbanizar, CINCUENTA (50) metros desde dicha arista.
3. En la zona de dominio público sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio ferroviario. En la zona de servidumbre sólo podrán realizarse las construcciones contempladas por la Ley 16/87. En la zona de afección la ejecución de actos sujetos a licencia requerirá informe favorable de la compañía ferroviaria.

#### **artículo 138. Aeropuertos.**

1. La normativa de aplicación en esta materia es el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, en el que se establece la definición de un ámbito de SIETE (7) kilómetros de radio en torno a un aeródromo como zona de servidumbre aeronáutica, dentro del cual será preceptiva la autorización ministerial para cualquier actuación.
2. Así mismo, el Decreto 1844/1975, de 10 de julio, establece las servidumbres aeronáuticas correspondientes a helipuertos.

#### **artículo 139. Costas.**

1. La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Real Decreto 1471/89, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento para su desarrollo, así como el Real Decreto 1112/92, de 18 de setiembre, por el que se modifica parcialmente el anterior, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de dominio público, de protección, de tránsito y de acceso al mar.
2. Se establecen las siguientes servidumbres:
  - a) **Bienes de dominio público marítimo-terrestre:** son todos los así recogidos en los artículos 3 y 4 de la Ley 22/1988, de Costas. En este sentido, las presentes Normas incorporan el deslinde del dominio público marítimo-terrestre practicado para el municipio de ASTILLERO, cuyas posibilidades de uso

quedan reguladas en el Título III, "Utilización del dominio público marítimo-terrestre" de la mencionada Ley.

- b) **Servidumbre de protección:** afectará a los terrenos contiguos a la ribera del mar en unas franjas de las siguientes anchuras, y se regirá por lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de Costas y los concordantes de su Reglamento:
    - b.1. Suelo urbano: VEINTE (20) metros.
    - b.2. Suelo apto para urbanizar y no urbanizable: CIEN (100) metros.Sobre estas distancias prevalecerá, en todo caso, la definición de servidumbre de protección establecida en la documentación gráfica de estas Normas en los Planos de Calificación, con un valor provisional indicativo en tanto no se apruebe el correspondiente deslinde por Orden Ministerial.  
Los usos permitidos en esta zona deberán contar con la autorización del órgano competente del Gobierno de CANTABRIA, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 48 y 49 del Real Decreto 11/1992, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
  - c) **Servidumbre de tránsito:** afectará a una franja de SEIS (6) metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar que deberá dejarse expedita de forma permanente para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.
  - d) **Servidumbre de acceso al mar:** afectará a los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre para garantizar el acceso público gratuito al mar, y se regirá por lo establecido en el artículo 28 de la Ley 22/1988, de Costas y los concordantes de su Reglamento.
  - e) **Zona de influencia:** se establece una zona de QUINIENTOS (500) metros de anchura mínima a partir del límite interior de la ribera del mar en la que se respetarán las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre establecidas en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de Costas y los concordantes de su Reglamento.
3. En todo lo referente a las actuaciones y usos permitidos en los distintos ámbitos se estará a lo establecido en la normativa de aplicación vigente, especialmente en lo relativo a la implantación de todo tipo de infraestructuras que afecten al dominio público afecto a la Ley 22/1988, de Costas. En todo caso, los usos posibles dentro de los suelos incluidos en el dominio público marítimo-terrestre deberán adecuarse a las condiciones establecidas en los correspondientes títulos concesionales de suelo y de uso vigentes.
  4. Respecto a las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de Costas, se estará a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la misma.

**artículo 140. Aguas.**

1. La Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y el Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, así como el Real Decreto 1315/92, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el anterior, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de dominio público, de servidumbre, y de policía.
2. Se establecen las siguientes zonas de influencia:
  - a) **Zona de dominio público:** está constituida por el cauce del río, que se extiende hasta la línea donde alcanzan las crecidas ordinarias, de acuerdo con los artículos 2 y 4 de la Ley 29/85, de Aguas.
  - b) **Zona de servidumbre:** está integrada por una franja de terreno limítrofe con el cauce y a cada lado del mismo, con una anchura de CINCO (5) metros, que debe garantizar las tareas de vigilancia, salvamento y pesca.
  - c) **Zona de policía:** se extiende hasta CINCO (5) metros de la línea de dominio público o cauce.
3. En todo lo referente a las actuaciones y usos permitidos en los distintos ámbitos se estará a lo establecido en la normativa de aplicación vigente.
4. Respecto a la protección de las aguas contra los vertidos, los artículos 92 a 100 de la Ley 29/85 regulan las situaciones a considerar, tanto en lo relativo a aguas subterráneas como a ríos, y serán de plena aplicación, así como los concordantes del Reglamento de desarrollo y sus modificaciones.

**artículo 141. Líneas eléctricas de alta tensión.**

1. La Ley de 18 de marzo de 1966, de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas, y el Decreto 2617/66, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Autorización de Instalaciones Eléctricas, así como el Decreto 3151/68, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de servidumbre.
2. En suelo urbano y suelo apto para urbanizar con Plan Parcial aprobado, el desarrollo de la urbanización implicará la ejecución de tendidos eléctricos subterráneos.
3. En suelo no urbanizable y suelo apto para urbanizar sin Plan Parcial aprobado, deberán respetarse unas zonas de servidumbre cuyas dimensiones dependerán de la tensión del tendido afectado y que se conformarán

paralelas a la línea del tendido. Los anchos totales responderán a los siguientes:

- a) Línea de primera categoría:
  - a.1. Línea de 765 kV: CUARENTA (40) metros.
  - a.2. Línea de 380 kV: TREINTA (30) metros.
  - a.3. Línea de 220 kV: VEINTICINCO (25) metros.
- b) Líneas de segunda categoría:
  - b.1. Línea de 132 kV: VEINTE (20) metros.
  - b.2. Línea de 66 kV: QUINCE (15) metros.
  - b.3. Línea de 45 kV: QUINCE (15) metros.
  - b.4. Línea de 45 kV: QUINCE (15) metros.

**artículo 142. Conducciones de abastecimiento y de saneamiento.**

1. Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento integral se verán protegidas por una **zona de servidumbre** constituida por un pasillo de CINCO (5) metros de anchura total, paralelo a las mismas y dispuesto simétricamente a ambos lados del eje de la conducción, en el que no será posible la edificación ni ningún tipo de cerramiento o vallado.
2. En la zona de servidumbre se podrán llevar a cabo obras de pavimentación o ajardinamiento de carácter público siempre que se asegure el correcto funcionamiento de las redes de servicio afectadas.
- c) Las instalaciones de las redes de saneamiento deberán cumplir, en aquellas zonas en que así se vean afectadas, las disposiciones del artículo 44 de la Ley 22/1988, de Costas, y los concordantes de su Reglamento.

**artículo 143. Defensa Nacional.**

1. La Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, y el Real Decreto 689/78, de 10 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de seguridad.

## TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES de los USOS

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

#### artículo 144. Definición.

1. Se entiende por condiciones generales de los usos al conjunto de reglas básicas a las que habrán de someterse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en las distintas situaciones y ubicaciones que determinan las presentes Normas Subsidiarias y el planeamiento posterior que las desarrolle. Son de obligado cumplimiento en todo el término municipal y se complementan con las condiciones generales de la edificación.
2. Cuando sobre una edificación se sitúen varios usos diferentes cada uno de ellos deberá cumplir las especificaciones derivadas de la Ordenanza específica que le sea de aplicación.

#### artículo 145. Tipos de usos.

1. A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias y de los instrumentos de desarrollo urbanístico posterior de las mismas, se establecen las siguientes categorías de usos en función de los distintos criterios que a continuación se enumeran:
  - a) Según la ordenación urbanística:
    - GLOBALES
    - PORMENORIZADOS
  - b) Según la adecuación al planeamiento:
    - CARACTERISTICOS
    - COMPATIBLES
    - PROHIBIDOS
  - c) Según el régimen de utilización:
    - COLECTIVOS
    - COMUNITARIOS
    - PARTICULARES
  - d) Según la gestión urbanística:
    - PUBLICOS
    - PRIVADOS

#### artículo 146. Usos según la ordenación urbanística.

1. Se entiende por uso **GLOBAL** cada uno de los fijados por las presentes Normas Subsidiarias para el suelo urbano y para el suelo apto para urbanizar pendiente de desarrollo mediante planeamiento posterior. Son los siguientes:
  - a) DOTACIONAL.

- b) ESPACIOS LIBRES.
- c) RESIDENCIAL.
- d) PRODUCTIVO.
- e) VIARIO.
- f) INFRAESTRUCTURAS.
- g) SERVICIOS del AUTOMOVIL.

3. Se entiende por uso **PORMENORIZADO** cada uno de los permitidos por las presentes Normas Subsidiarias para las distintas zonas y unidades del suelo urbano. A efectos de la determinación de los distintos usos posibles en función de la ordenación urbanística se establecen los siguientes usos pormenorizados con carácter general referidos a los usos globales:

- a) DOTACIONAL.
  - a.1. DEPORTIVO.
  - a.2. EDUCATIVO.
  - a.3. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO y SOCIAL .
    - SANITARIO.
    - ASISTENCIAL.
    - CULTURAL.
    - SOCIAL.
    - SERVICIOS.
    - ADMINISTRACION.
  - a.4. RELIGIOSOS.
    - de CULTO.
    - RESIDENCIA de RELIGIOSOS.
  - a.5. ESPECIALES.
- b) ESPACIOS LIBRES.
  - b.1. PARQUES y JARDINES.
  - b.2. ESPACIOS LIBRES INTERIORES.
  - b.3. ESPACIOS LIBRES ANEXOS a VIARIO.
  - b.4. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.
  - b.5. MARISMAS.
- c) RESIDENCIAL.
  - c.1. VIVIENDA.
  - c.2. RESIDENCIA COMUNITARIA.
  - c.3. ESTABLECIMIENTO HOTELERO.
- d) PRODUCTIVO.
  - d.1. INDUSTRIA-ALMACENAJE.
  - d.2. OFICINAS.
  - d.3. COMERCIAL.
- e) VIARIO.
  - e.1. VIARIO SUPRAMUNICIPAL.

- e.2. VIARIO RODADO.
- e.3. VIARIO COMPARTIDO.
- e.4. ESTACIONAMIENTO.
- f) INFRAESTRUCTURAS.
- g) SERVICIOS del AUTOMOVIL.
  - g.1. GARAJE.
  - g.2. MANTENIMIENTO y SERVICIO del AUTOMOVIL.
  - g.3. GASOLINERAS
  - g.4. ESTACIONES de SERVICIO.

**artículo 147. Usos según la adecuación al planeamiento.**

1. Se entiende por uso **característico** cada uno de los que las presentes Normas Subsidiarias establece como dominante en la ordenación de un ámbito o unidad del suelo urbano.
2. Se entiende por uso **compatible** cada uno de los que las presentes Normas Subsidiarias establece como de posible implantación en **compatibilidad** con el uso dominante en la ordenación **de un ámbito o unidad del suelo urbano**. La posibilidad de implantación **se** realizará con las limitaciones y **restricciones** de intensidad que, en cada caso, establezcan las **Ordenanzas de aplicación** de cada zona en función de los parámetros de implantación del uso característico.
3. Se entiende por uso **prohibido** cada uno de los que las presentes Normas Subsidiarias establece como de imposible implantación en la ordenación de un ámbito o unidad del suelo urbano. Así mismo, se establecen como usos prohibidos todos aquellos que se sitúen en alguno de los siguientes supuestos:
  - a) Actividades nocivas, insalubres y peligrosas, de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.
  - b) Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características y de las actividades dominantes en el entorno inmediato.
4. En los ámbitos afectados por la servidumbre de protección de la costa, los usos se ajustarán a lo establecido en el Título II de la Ley 22/4988, de 28 de julio, de Costas.
5. En los ámbitos calificados como Sistema General Portuario, los usos posibles estarán limitados por la legislación sectorial de aplicación.

**artículo 148. Usos según el régimen de utilización.**

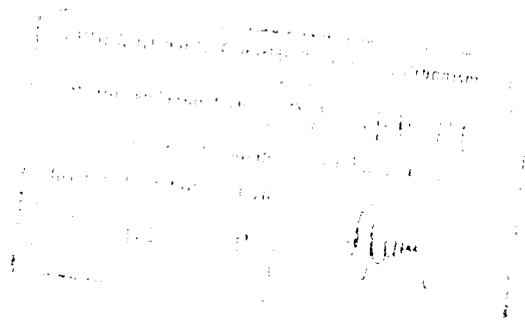
1. Se entiende por usos **colectivos** cada uno de los accesibles a la utilización por

al público en general, independientemente de la propiedad de los mismos.

2. Se entiende por uso **comunitario** cada uno de los desarrollados por la propiedad privada para un uso público o semipúblico vinculado bien a la pertenencia a algún tipo de asociación o sociedad bien al abono de un pago o contraprestación análoga para su disfrute.
3. Se entiende por uso **particular** cada uno de los desarrollados por la propiedad privada de forma privativa en razón del dominio sobre el suelo o bien.

**artículo 149. Usos según la gestión urbanística.**

1. Se entiende por uso **público** cada uno de los desarrollados por la iniciativa pública bien a través de la administración pública, organismos autónomos, empresas públicas o entidades asimilables, bien por estar gestionados por particulares sobre bienes de dominio público.
2. Se entiende por uso **privado** cada uno de los desarrollados por la iniciativa pública o particular sobre bienes de titularidad privada.



## CAPITULO 2. USO DOTACIONAL

### artículo 150. **Uso deportivo.**

1. Incluye todos los espacios e instalaciones destinados a la práctica del deporte bien al aire libre bien en edificaciones dedicadas a tal fin.

### artículo 151. **Uso educativo.**

1. Incluye las actividades docentes correspondientes a los distintos niveles y ciclos que se establecen en la legislación vigente: educación infantil, primaria, secundaria, bachillerato, formación profesional, estudios universitarios, estudios de graduación...

### artículo 152. **Uso sanitario.**

1. Incluye las actividades destinadas a la orientación, prevención y prestación de servicios médicos o veterinarios, así como las actividades complementarias de éstas, quedando excluidos de este uso los comercios destinados a la expedición y venta de productos farmacéuticos y los despachos particulares de profesionales de la salud.

### artículo 153. **Uso asistencial.**

1. Incluye las actividades destinadas a fines benéficos y asistenciales, que informan o prestan servicios a determinados sectores sociales o grupos de edad, incluyendo centros de acogida de personas maltratadas, centros de día para mayores, centros de rehabilitación de drogodependientes e instalaciones similares.

### artículo 154. **Uso cultural.**

1. Incluye las actividades de tipo cultural, de exposición, biblioteca, lectura, conferencias y afines, así como todas las dedicadas al fomento del ocio y actividades recreativas.

### artículo 155. **Uso social.**

1. Incluye las actividades asociativas y de relación del tipo de sedes de asociaciones empresariales, gremiales, vecinales, sindicales, de partidos políticos, clubes y locales de uso similar.

### artículo 156. **Uso de servicios.**

1. Incluye los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios y de protección civil.

### artículo 157. **Uso de la Administración.**

1. Incluye las actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autonómica o Local no incluidos en ningún otro uso de equipamiento, así como los servicios de defensa, policía y oficinas de

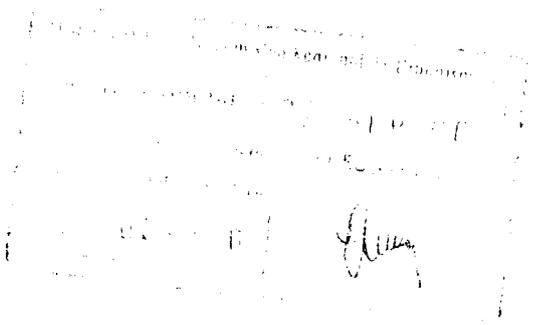
empresas públicas.

**artículo 158. Uso religioso.**

1. Incluye tanto los centros de culto de cualquier confesión como las edificaciones destinadas a residencia de religiosos.

**artículo 159. Usos especiales.**

1. Incluye los cementerios, cocheras, espacios de práctica de defensa civil o militar y demás dotaciones o instalaciones públicas y privadas que no puedan encuadrarse en algún otro uso de equipamiento.



### **CAPITULO 3. USO de ESPACIOS LIBRES**

**artículo 160. Uso de parques y jardines.**

1. Incluye las zonas verdes públicas arboladas y jardines destinadas al esparcimiento de la población que pueden integrar actividades de deporte y equipamiento cultural o de ocio, así como parques de la naturaleza, temáticos, de recreo y similares.

**artículo 161. Uso de espacio libre interior.**

1. Incluye los espacios libres públicos interiores de manzana cuyo ámbito de servicio es su entorno inmediato y en cuya urbanización predominan las áreas de estancia, jardines ornamentales, espacios de juego y de deporte al aire libre.

**Artículo 162. Uso de espacio libre anexo a viario.**

1. Incluye los espacios libres con una misión de ornato, protección ambiental o definición geométrica complementaria al viario.

**Artículo 163. Uso de espacio libre privado.**

1. Incluye los expresamente así delimitados por las presentes Normas.

**Artículo 164. Uso de marisma.**

1. Incluye los espacios de marisma así delimitados por las presentes Normas, que estarán sujetos a su pertenencia a la zona marítimo-terrestre.

## CAPITULO 4. USO RESIDENCIAL

### artículo 165. Uso de vivienda.

1. Incluye el conjunto de edificaciones destinadas al alojamiento de una familia, núcleo familiar o grupo de personas puestas de acuerdo de modo análogo a fines de alojamiento, tengan o no lazos de parentesco.

### artículo 166. Uso de residencia comunitaria.

1. Incluye las actividades destinadas al alojamiento estable, con carácter permanente o semipermanente, de un colectivo de personas a las que se atiende de forma individualizada en cuanto a las actividades privadas y de modo común en cuanto al resto de ellas.

### artículo 167. Uso de establecimiento hotelero.

1. Incluye las actividades así contempladas en la normativa sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente o que se promulgue en el futuro.

### artículo 168. Vivienda.

1. A los efectos de las presentes NN.SS. ASTILLERO cabe distinguir, en función de la superficie y programa de las mismas, los siguientes tipos de viviendas:

a) **Vivienda.** Su programa contará, como mínimo, con:

- Dos dormitorios, uno de ellos doble de más de DIEZ (10) metros cuadrados; o un solo dormitorio de, al menos, DOCE (12) metros cuadrados.
- Baño completo integrado por, al menos, lavabo, inodoro y bañera de UNO y MEDIO (1.50) metros.
- Cocina.
- Estancia y comedor, unidos, independientes o integrados con la cocina.
- Armarios.
- Vestíbulo.
- Tendedero.

b) **Apartamento.** Su superficie útil variará entre CUARENTA (40) y CINCUENTA (50) metros cuadrados y su programa contará con:

- Un dormitorio doble.
- Baño completo.
- Estar-comedor-cocina o estar-comedor y cocina.
- Armarios.
- Tendedero.

c) **Estudio.** Su superficie útil variará entre TREINTA y CINCO (35) y CUARENTA y CINCO (45) metros cuadrados y su programa contará con:

- Un espacio único dormitorio-estar-comedor de, al menos, VEINTICINCO (25) metros cuadrados.
- Baño completo.

- Cocina.
- Armarios.
- Tendedero.

2. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA.

**artículo 169. Trasteros.**

1. Se entiende por trastero un espacio cerrado, sin huecos de ventilación ni de iluminación, con acceso desde un espacio común de la edificación o desde la plaza de estacionamiento a la que esté vinculado y unido registralmente, con una superficie útil máxima de OCHO (8) metros cuadrados y con un uso exclusivo de almacenamiento doméstico. Sólo podrá haber uno por vivienda, y deberá estar unido y vinculado a ella registralmente.

**artículo 170. Dotación de plazas de estacionamiento.**

1. En todo edificio de uso residencial de nueva planta la dotación mínima de plazas de estacionamiento será de una plaza por cada CIEN (100) metros cuadrados edificados y, en todo caso, una por cada vivienda, apartamento o estudio dentro de su propia parcela.
2. Esta dotación mínima no será de aplicación en aquellos edificios, con un número de viviendas inferior a CINCO (5), en los que las condiciones físicas del solar hagan imposible la materialización de dichas plazas.

## CAPITULO 5. USO PRODUCTIVO

### artículo 171. Uso de industria-almacenaje.

1. Incluye las actividades de recepción, almacenaje y transformación de materias primas, fabricación, envasado, distribución, transporte y exposición-comercialización a empresa o mayorista, así como las relacionadas con el mantenimiento, custodia y reparación de bienes de cualquier tipo.
2. Estas actividades se estructuran en tres **categorías** distintas en función de la incidencia que las mismas puedan tener respecto a usos residenciales y en aplicación de lo contenido en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que será de aplicación a la par que las presentes Normas en materia de suelo de uso productivo. Las categorías son las siguientes:
  - a) **Categoría 1:** Actividades compatibles con la vivienda en ámbitos cuyo uso predominante es el residencial. Incluye los pequeños talleres artesanales y almacenes que, por sus características, no se consideran siquiera como actividad "molesta".
  - b) **Categoría 2:** Actividades "molestas, insalubres y nocivas" no admisibles en zonas de uso predominante residencial pero que sí pueden convivir en la proximidad de usos no residenciales.
  - c) **Categoría 3:** Actividades "peligrosas" que, con medidas correctoras suficientes, pueden instalarse en ámbitos de uso predominante productivo y siempre aisladas de zonas residenciales.

### artículo 172. Condiciones de los usos de industria-almacenaje.

1. La ubicación de este tipo de uso en situación primera vinculando las plantas inmediatas superior o inferior quedará condicionada a la existencia de una superficie de contacto entre la planta baja y cualquiera de las vinculadas no inferior a DIEZ (10) metros cuadrados en los que se resuelvan los accesos a las mismas, debiendo tener, además, acceso directo a planta baja desde viario o espacio libre público.
2. A efectos de la limitación de la potencia electromecánica de los motores y máquinas a emplear en situación primera, se establece un límite de CINCO (5) kilovatios por aparato, y de VEINTICINCO (25) kilovatios de potencia total.

### artículo 173. Dimensiones de los locales de uso de industria-almacenaje.

1. La dotación sanitaria se desdoblará por sexos y se establecerá en función de las características de la actividad tomando como referencia el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo y la normativa sectorial aplicable.
2. Los pasillos de evacuación, así como las escaleras, cumplirán con los

siguientes anchos mínimos, dando cumplimiento, en todo caso, a la Norma NBE.CPI.96, debiendo dividirse la superficie entre el número de escaleras en el caso de que hubiera más de una:

- a) CIENTO DIEZ (110) centímetros de ancho mínimo.
- b) CIENTO TREINTA (130) centímetros para locales de superficie superior a MIL (1000) metros cuadrados.
- c) CIENTO CINCUENTA (150) centímetros para locales de superficie superior a DOS MIL (2000) metros cuadrados.

**artículo 174. Uso de oficinas.**

1. Incluye las actividades de desempeño o prestación de servicios de tipo administrativo, financiero, de información y otros afines, tanto a empresas como a personas, y que se realicen en oficinas y locales, excluyendo los de naturaleza comercial minorista y los de hostelería u hotelería. Se incluyen en este uso también los despachos profesionales vinculados y compatibles con las viviendas de las que constituirán anexo o parte de las mismas.

**artículo 175. Condiciones de los usos de oficinas.**

1. La superficie útil mínima de una oficina independiente será de VEINTE (20) metros cuadrados.
2. Los recorridos y accesos de uso público hasta llegar a las oficinas tendrán una anchura mínima acorde con la superficie total del ámbito al que sirven, a las condiciones de ocupación y de evacuación y, en todo caso, que dé correcto cumplimiento a lo establecido en la Norma NBE.CPI.96.
3. La altura libre mínima será de TRES (3) metros en edificios de uso exclusivo, y de DOS Y MEDIO (2,50) en el resto de los casos.
4. La dotación sanitaria deberá contar con aseos diferenciados por sexos en razón de un aseo con lavabo e inodoro por sexo para los primeros CIENTO (100) metros cuadrados de superficie útil de oficinas, y uno más por cada CIENTO (100) metros cuadrados o fracción superior a CINCUENTA (50), excepto que la Normativa sectorial o laboral estableciese unos estándares más restrictivos.
5. La dotación de plazas de estacionamiento será a razón de UNA (1) por cada CINCUENTA (50) metros cuadrados de superficie construida.

**artículo 176. Uso comercial.**

1. Incluye las actividades destinadas al comercio al por menor y a la hostelería, restauración y reunión cuyo desarrollo supone el acceso directo del público para la recepción del servicio o adquisición de los bienes comercializados.
2. Estas actividades se estructuran en tres categorías distintas en función de la

superficie afecta a las mismas. Las categorías son las siguientes:

- a) **Categoría 1:** Actividades comerciales de tienda tradicional o comercio de venta, bar, restaurante o cafetería, con superficie construida de venta o de acceso directo de público inferior a DOSCIENTOS CINCUENTA (250) metros cuadrados, con una limitación máxima de superficie construida incluyendo los posibles anexos de TRESCIENTOS (300) metros cuadrados.
- b) **Categoría 2:** Actividades comerciales y de hostelería cuya superficie construida de venta o de acceso directo de público oscila entre DOSCIENTOS CINCUENTA (250) y SETECIENTOS CINCUENTA (750) metros cuadrados, con una limitación máxima de superficie construida incluyendo los posibles anexos de MIL (1.000) metros cuadrados.
- c) **Categoría 3:** Actividades comerciales en grandes superficies, de una o de varias firmas comerciales en un mismo espacio, con superficie superior a los SETECIENTOS CINCUENTA (750) metros cuadrados, con acceso e instalaciones comunes en forma de galerías o complejos comerciales.

#### artículo 177. Condiciones de los usos comerciales.

1. En los locales con superficie superior a QUINIENTOS (500) metros cuadrados instalados en edificios e uso característico residencial (sólo posible en situación primera) el Ayuntamiento exigirá un estudio pormenorizado tanto de los nuevos accesos que hayan de crearse como de su independencia y no interferencia con los accesos residenciales, como del impacto previsto sobre la red viaria en cuanto a regulación del tráfico rodado posibles generado por el comercio, como de las condiciones de circulación y de limpieza e higiene de los espacios interiores de la manzana (en el caso de que se vieran afectados por el proyecto), así como un anexo al Proyecto específico con el cumplimiento de la normativa contraincendios NBE.CPI.96.
2. En los locales comerciales de las categorías 1 y 2 de las definidas en el artículo anterior, la dimensión de los recorridos públicos no será inferior en anchura a UN (1) metro, mientras que en los locales de la categoría 3, la anchura mínima será de CIENTO CUARENTA (140) centímetros, debiéndose cumplir, en todo caso, lo establecido en la normativa NBE.CPI.96 en cuanto a dimensionado de todo tipo de pasillos, recorridos, escaleras y vías de evacuación.
3. La dotación sanitaria en las categorías 1 y 2 deberá contar con aseos diferenciados por sexos en razón de un aseo con lavabo e inodoro por sexo para los primeros CIENTO (100) metros cuadrados de superficie, y uno más por cada CIENTO (100) metros cuadrados o fracción superior a CINCUENTA (50), excepto que la Normativa sectorial o laboral estableciese unos estándares más restrictivos. En la categoría 3 será de aplicación el mismo criterio hasta los primeros MIL (1.000) metros cuadrados de superficie de venta, aumentando el número de unidades de lavabo e inodoro en una más por cada MIL (1.000)

metros cuadrados más o fracción superior a QUINIENTOS (500) metros cuadrados.

4. La altura libre mínima será de TRES (3) metros en edificios de uso exclusivo, y de DOS y MEDIO (2,50) en el resto de los casos.
5. La dotación de plazas de estacionamiento deberá verificarse en la propia parcela, excepto en casos de fuerza mayor por razones constructivas o de otra índole debidamente justificadas ante el Ayuntamiento, y será a razón de UNA (1) por cada CINCUENTA (50) metros cuadrados de superficie construida. En el caso de no poder verificarse la totalidad o parte de las plazas de dotación obligatoria en la propia parcela, deberá acordarse con el Ayuntamiento la forma para poder dar cumplimiento a este requisito.

**artículo 178. Situaciones de los usos productivos.**

1. Estas actividades se estructuran en cuatro **situaciones** distintas en función de su ubicación en el entorno, y son las siguientes:
  - a) **Situación Primera:** En planta baja, pudiendo incorporar la inmediata superior y/o la inmediata inferior, en edificios de uso residencial o no productivo, siempre que los accesos se resuelvan de forma independiente a los comunes del edificio y sin provocar molestias.
  - b) **Situación Segunda:** En edificios independientes de uso exclusivo situados en zonas residenciales, con fachada a calle.
  - c) **Situación Tercera:** En edificios de uso exclusivo situados en zonas productivas y adosados a otros del mismo uso.
  - d) **Situación Cuarta:** En edificios de uso exclusivo situados en zonas productivas y aislados de otras edificaciones.

## CAPITULO 6. USO de VIARIO

### artículo 179. Uso viario.

1. Incluye las zonas destinadas tanto a viario público (susceptible de recibir tráfico rodado y de dotar a una parcela de la condición de solar) o privado (destinado a asegurar el acceso a los edificios) como las dedicadas a estacionamiento público o privado de vehículos en superficie.

### artículo 180. Uso de viario supramunicipal.

1. Incluye las autopistas, autovías, carreteras nacionales y autonómicas no dependientes directamente de la Administración municipal destinados a las comunicaciones de ámbito provincial o nacional.

### artículo 181. Uso de viario rodado.

1. Incluye las vías en las que se diferencian de forma clara las zonas destinadas exclusivamente al tráfico rodado de las destinadas al tráfico peatonal, sin que se permita la interferencia de uso entre ambas circulaciones.

### artículo 182. Uso de viario compartido.

1. Incluye las vías en las que se favorece en toda la sección viaria el tráfico peatonal como uso dominante frente al rodado, que cuenta con limitaciones específicas en cuanto a sus condiciones de uso.
2. Con carácter especial se significa el trazado de las sendas peatonales, costeras e interiores, en las que se hace posible también la circulación de bicicletas.

### artículo 183. Uso de estacionamiento.

1. Incluye los espacios vinculados al viario destinados al estacionamiento de vehículos en superficie.

### artículo 184. Condiciones del viario supramunicipal.

1. Los instrumentos de regulación básica para los elementos del viario de carácter supramunicipal, esto es, de autopistas, autovías y carreteras nacionales y autonómicas, serán las leyes sectoriales de aplicación, a saber, la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, el Real Decreto 1812/94, de 2 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, y la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de CANTABRIA.

### artículo 185. Condiciones del viario rodado.

1. El viario deberá cumplir las condiciones sectoriales que le sean de aplicación y, en su defecto, las siguientes:

- a) Anchura de cada carril de circulación TRES (3) metros como mínimo y TRES y MEDIO (3,5) metros como máximo.
  - b) Pendiente longitudinal máxima: DIEZ (10) por ciento con carácter general, permitiéndose el QUINCE (15) por ciento, con carácter excepcional y por casusa debidamente justificada, en tramos de longitud máxima de CINCUENTA (50) metros.
  - c) Anchura mínima de las bandas de estacionamiento, si las hubiera:
    - c.1. En batería, CUATROCIENTOS CINCUENTA (450) centímetros.
    - c.2. En línea, DOSCIENTOS VEINTICINCO (225) centímetros.
  - d) Ancho mínimo de acera, si la hubiera, o de espacio entre calzada y límite del espacio viario, CIENTO SETENTA y CINCO (175) centímetros.
2. En las secciones viarias en que la distancia entre el borde la calzada y el límite del espacio viario sea superior a CIENTO SETENTA y CINCO (175) centímetros, si no hubiera zona de estacionamiento, y a CUATROCIENTOS (400) centímetros si sí la hubiera, se podrá imponer por el Ayuntamiento la plantación de arbolado ornamental en alineación con una separación adecuada para cada tipo de especie.
  3. La pavimentación de los espacios de tránsito peatonal será obligatoria en toda su superficie, excepción hecha de las posibles zonas ajardinadas o arboladas.
  4. Los accesos rodados a las parcelas se verificarán mediante rebajes de acera con una anchura máxima de TRES y MEDIO (3,5) metros.
  5. En el diseño de aceras se suprimirá todo tipo de elemento que pueda constituir una barrera arquitectónica para su uso por personas con minusvalías.
  6. La apertura de nuevo viario en proyectos de urbanización se adaptará a alguna de las secciones tipo que estas Normas establecen.

**artículo 186. Condiciones del viario compartido.**

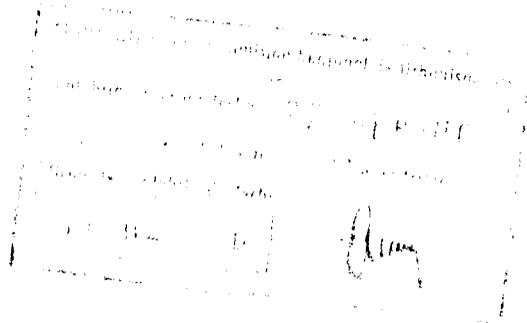
1. En las zonas de viario de uso compartido rodado-peatonal se dará prioridad al uso peatonal y al tratamiento y pavimentación acorde con este uso prioritario, debiendo incorporarse en su sección transversal elementos de diseño o mobiliario urbano que impidan velocidades superiores a VEINTE (20) kilómetros por hora, permitiendo, en todo caso, el tráfico de vehículos de emergencia (policía, bomberos, ambulancias...) o de limpieza.

**artículo 187. Condiciones del estacionamiento.**

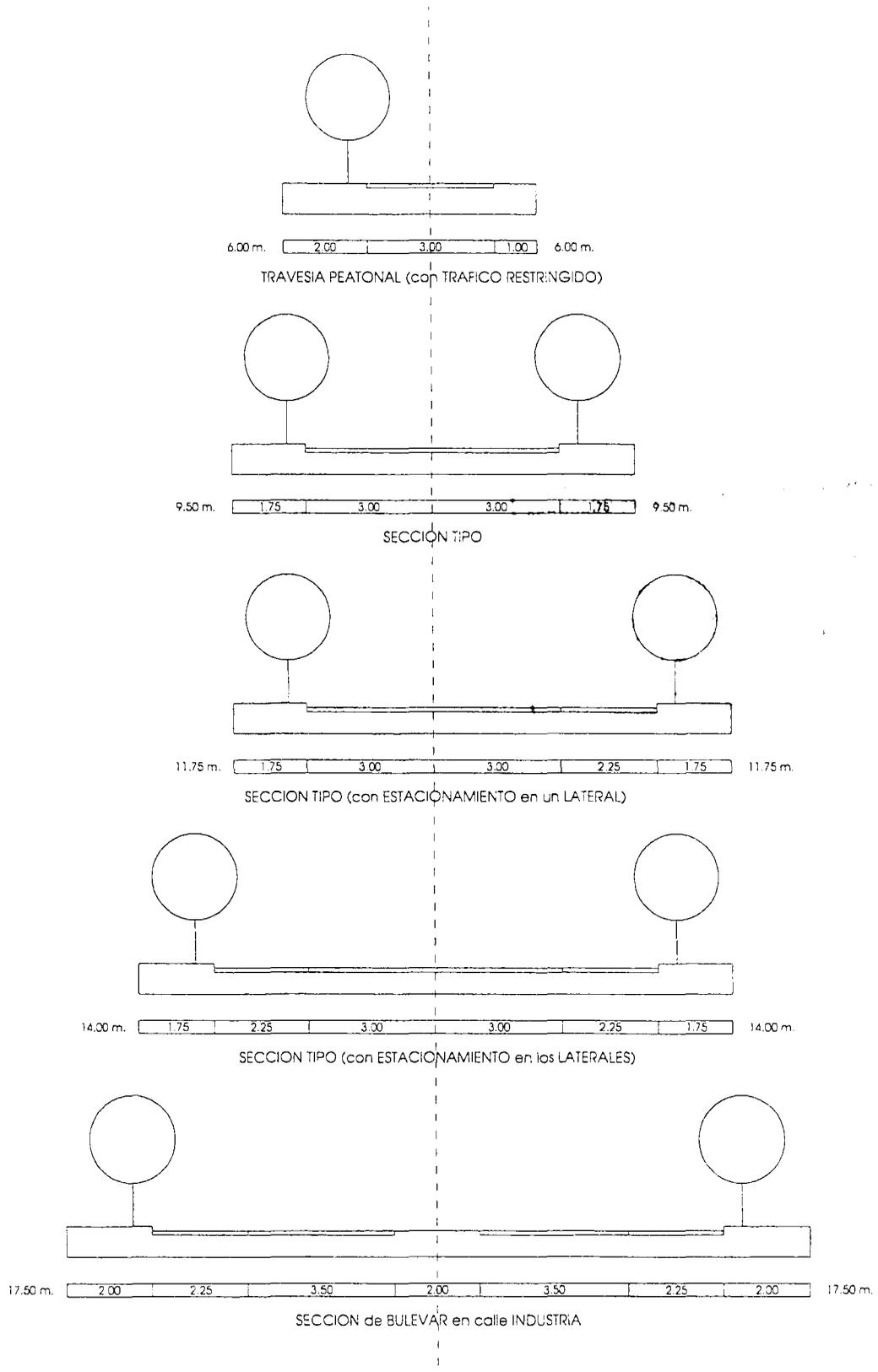
1. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento incorporadas al viario tendrán las siguientes limitaciones mínimas:
  - a) **Batería:** cada plaza tendrá, al menos, DOSCIENTOS VEINTICINCO por CUATROCIENTOS CINCUENTA (225x450) centímetros.
  - b) **En línea:** cada plaza tendrá, al menos, DOSCIENTOS VEINTICINCO por QUINIENTOS (225x500) centímetros.

**artículo 188. Secciones tipo de viario municipal.**

1. Las secciones viarias tipo que serán de aplicación con carácter vinculante en cuanto a mínimos en los proyectos de urbanización que supongan la apertura de nuevo viario público son las que se recogen en la figura adjunta.
2. Las secciones viarias tipo serán de aplicación en la ampliación de las vías urbanas que puedan llevarse a cabo en desarrollo de las necesidades municipales de vialidad y mejora de las comunicaciones interiores en el término municipal de acuerdo con las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación de estas Normas.
3. En aquellos casos en que la sección actual sea superior a la establecida por estas Normas de forma genérica, ello no supondrá disminución de la misma sino que, a través de los correspondientes estudio de detalle y proyecto de urbanización, se adecuará la sección tipo a la real, manteniendo las determinaciones mínimas de aquella.



## SECCIONES TIPO de VIARIO MUNICIPAL



## CAPITULO 7. USO de INFRAESTRUCTURAS

### artículo 189. Uso de infraestructuras de comunicación.

1. Incluye el soporte territorial o edificado de las instalaciones destinadas a todo tipo de infraestructuras territoriales (excepto las de viario), incluyendo las ferroviarias y portuarias.
2. A los efectos de clasificación se distinguen los siguientes tipos:
  - a) **Ferroviaria:** destinada al movimiento de los vehículos sobre raíles, incluso las edificaciones e instalaciones anejas al servicio de transporte por ferrocarril y a sus usuarios.
  - b) **Portuaria:** destinada a las actividades de carga y descarga de buques, entretenimiento y guarda de embarcaciones deportivas, mantenimiento y reparación de buques, y todas las actividades complementarias del transporte marítimo.
  - c) **De dotación:** destinada a las infraestructuras territoriales por la que se aseguran las redes de distribución de servicios.

### artículo 190. Red ferroviaria.

1. La red ferroviaria se compone de los terrenos e infraestructuras (de superficie o subterráneas) afectos al movimiento de ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías. Se regulará en todo por lo dispuesto en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y por el Real Decreto 121/1990, de 28 de septiembre de 1990, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo, y de acuerdo con las servidumbres que en ellos se establecen.
2. En suelo urbano, el canal ferroviario se mantendrá vallado.
3. El espacio ferroviario del municipio de ASTILLERO queda constituido por:
  - a) Ferrocarril de vía estrecha (FEVE) SANTANDER-BILBAO.
  - b) Ferrocarril de vía ancha (RENFE) SANTANDER-MADRID.
  - c) Zonas de maniobra, estaciones, apeaderos y vías e instalaciones auxiliares.

### artículo 191. Espacio portuario.

1. El espacio portuario integra los terrenos e infraestructuras así delimitados por las presentes Normas afectos al uso portuario cuya regulación se efectuará en todo de acuerdo con la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

### artículo 192. Uso de infraestructuras de dotación.

1. Incluye el soporte territorial o edificado de las instalaciones destinadas a todo tipo de infraestructuras territoriales (excepto las de viario), incluyendo las

básicas de abastecimiento, saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, gas, telefonía y comunicaciones.

2. La regulación de este tipo de infraestructuras se someterá al régimen establecido por la legislación aplicable, ya sea de ámbito estatal o autonómico.

## CAPITULO 8. USO de SERVICIOS del AUTOMOVIL

### artículo 193. Uso de garaje.

1. Incluye la superficie construida cubierta destinada a la guarda de vehículos como servicio independiente o no de las necesidades de estacionamiento requeridas por las otras actividades del edificio, parcela o terreno.
2. Las plazas de estacionamiento tendrán las siguientes limitaciones dimensionales y de dotación:
  - a) **Plaza normal:** la dimensión mínima de cada plaza será de DOSCIENTOS VEINTICINCO por CUATROCIENTOS CINCUENTA (225x450) centímetros libres. El ancho se incrementará hasta DOSCIENTOS CINCUENTA (250) centímetros si la plaza se encuentra adosada lateralmente a un muro o elementos análogo.
  - b) **Plaza especial:** está destinada a la dotación para personas con minusvalías, en un porcentaje del CUATRO (4) por ciento sobre las plazas normales en edificios de uso exclusivo de garaje y de UNA por vivienda en edificios en los que hubiera previsión de viviendas para minusválidos. Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de TRESCIENTOS CINCUENTA por QUINIENTOS (350x500) centímetros libres. Deberán ir señalizadas adecuadamente mediante pintura en el suelo del logotipo de identificación correspondiente.
  - c) **Plaza de moto:** la dimensión mínima de cada plaza será de DOSCIENTOS VEINTICINCO por CIENTO VEINTICINCO (225x125) centímetros libres. No se considera a los efectos del cumplimiento de los estándares de plazas de estacionamiento.
3. Las calles de distribución, deberán cumplir en su diseño las siguientes condiciones:
  - a) **Anchura mínima:** será de CUATRO (4) metros en calles unidireccionales y de CINCO (5) metros en calles de doble sentido.
  - b) **Pendiente máxima en rampas:** en tramos rectos será del DIECISEIS (16) por ciento y, en tramos curvos, del DOCE (12) por ciento con un radio de giro mínimo al eje de la calle de circulación de SEIS (6.00) metros. Las rampas de comunicación entre plantas sólo podrán ser de doble sentido si su directriz es recta, debiendo separarse los sentidos en el caso de rampas de directriz curva con elementos continuos de fábrica de altura mínima SETENTA y CINCO (75) centímetros.
4. El acceso desde el exterior a los espacios de garaje deberán producirse, dentro del edificio o parcela en que se sitúe, en una zona de llegada con unas dimensiones mínimas de CINCO (5.00) metros de fondo por TRES (3.00) metros de ancho, con pendiente máxima del DOS (2) por ciento, que no podrá interferir con los tráficos peatonal y rodado que le afecten.

5. El acceso deberá situarse de forma que se den las condiciones correctas de visibilidad hacia y desde la vía pública en que se produzcan, no pudiendo situarse a menos de CINCO (5.00) metros de la esquina de una intersección de calles.
6. Los garajes contarán con ventilación natural o forzada en las condiciones establecidas en el artículo 18 de la NBE.CPI.96 sobre protección contra incendios en los edificios. Así mismo, y a los efectos de esta misma normativa, será obligatoria la instalación de un sistema de detección de incendios en todos los garajes colectivos que cuenten con ventilación forzada o cuya superficie construida sea superior a QUINIENTOS (500) metros cuadrados. En todo caso, será preceptiva para la Licencia de Apertura la justificación expresa y detallada (Memoria y planos) del cumplimiento de las condiciones de ventilación y protección contra incendios de acuerdo con la normativa vigente de aplicación en esa materia.
7. El Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de edificios de uso exclusivo de estacionamiento condicionándola a la redacción de un informe de impacto ambiental y el estudio de las condiciones circulatorias afectadas.
8. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización se condicionará al mantenimiento sin alteración de las condiciones del uso sobre rasante previsto en estas Normas y a la ejecución simultánea de los dos usos, sobre y bajo rasante.

**artículo 194. Uso de mantenimiento y servicio del automóvil.**

1. Incluye todas aquellas actividades destinadas a la revisión, cuidado y mantenimiento de los automóviles, tales como talleres mecánicos, trenes de lavado e instalaciones similares.
6. Esos usos sólo podrán implantarse en suelo urbano calificado dentro de la zona de actividades productivas, y nunca en suelo urbano de uso característico residencial.

**artículo 195. Uso de gasolinera.**

1. Se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible a vehículos a motor.
2. Las gasolineras podrán disponer de una edificación cerrada de no más de DIEZ (10) metros cuadrados de superficie construida en una sola planta y con una altura máxima de TRES (3) metros, destinada a protección, aseo u oficina

(taquilla) para el personal de la misma.

3. Los depósitos, surtidores y, en general, elementos de almacenamiento de combustible deberán separarse una distancia mínima de QUINCE (15) metros tanto del lindero frontal como de los colindantes.
4. Las restantes limitaciones serán las propias de la ordenanza de aplicación de la parcela sobre la que se sitúen, así como las exigibles por la normativa sectorial aplicable.

**artículo 196. Uso de estación de servicio.**

1. Se entiende por estación de servicio la instalación que, además de servicio de gasolinera, cuenta con superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o mantenimiento y servicio al automóvil.
2. Las limitaciones a las instalaciones de almacenamiento y distribución de combustible serán las mismas que para las gasolineras, si bien las construcciones permitidas se ajustarán a las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación, siempre que no se trate de espacio libre anexo a viario, en el que la edificación máxima será de DOSCIENTOS CINCUENTA (250) metros cuadrados de superficie construida en una planta y con CINCO (5) metros de altura de cornisa máxima. Deberán contar siempre con dos aseos de uso público diferenciados por sexos.

**artículo 197. Condiciones particulares de los usos de gasolinera y estación de servicio.**

1. Esos usos sólo podrán implantarse en suelo urbano calificado dentro de la zona de actividades productivas o bien en espacios libres anexos a viario si sus dimensiones así lo permitieran, y nunca en suelo urbano de uso característico residencial, y siempre previa la concesión de la preceptiva licencia administrativa de acuerdo con la normativa sectorial aplicable. En todo caso, no podrán implantarse en el interior de un edificio que contenga otro tipo de uso.
2. La solicitud de licencia municipal para la implantación de una gasolinera o de una estación de servicio deberá ir acompañada de un estudio de impacto de la misma sobre la vialidad, el tráfico y la seguridad de las personas y los bienes ante unas actividades contempladas como "peligrosas" en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, debiendo ser el informe técnico favorable en todos estos aspectos para la concesión de la licencia. Deberá darse cumplimiento adecuado a la Orden de 10 de abril de 1980 por la que se aprueba el Reglamento para el suministro y venta de carburantes

y combustibles líquidos objeto del Monopolio de Petróleos (CAMPESA) y demás concordantes posteriores.

3. Será preceptiva la tramitación y aprobación del correspondiente expediente de actividad sometido al Reglamento de Actividades Molestas.

## TITULO V. RÉGIMEN de los SISTEMAS GENERALES

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

#### artículo 198. Definición.

1. A los efectos del artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, constituyen los sistemas generales del municipio de ASTILLERO los suelos que las presentes Normas señalan como tales por ser los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del municipio, tanto por su carácter estructural como infraestructuras viarias o de espacios libres, como por albergar usos, actividades o instalaciones cuya influencia trasciende de los ámbitos meramente locales o de barrio y se extiende al ámbito municipal o, incluso, supramunicipal.
2. Los sistemas generales quedan definidos por su inclusión en el Plano de Regulación y Gestión del Suelo con su identificación específica con las siglas **SG** (sistema general).
3. La aprobación de las presentes Normas implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos señalados por ellas como sistemas generales.

#### artículo 199. Régimen urbanístico.

1. Los terrenos afectos por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, y los usos globales a los que se dedicarán son los así establecidos por las presentes Normas en sus distintos documentos.

#### artículo 200. Obtención de los sistemas generales.

2. La incorporación de los suelos destinados a sistemas generales al dominio público se efectuará de alguna de las siguientes formas:
  - a) Expropiación u ocupación directa.
  - b) Cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución.
  - c) Adscripción y vinculación a suelos aptos para urbanizar y obtención posterior.
3. La adquisición del dominio por la Administración deberá quedar formalizada mediante acta de ocupación en el caso de suelos obtenidos por el procedimiento expropiatorio.

## CAPITULO 2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS al SUELO URBANIZABLE

### artículo 201. Derechos y obligaciones de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que los presentes Normas adscriban al suelo urbanizable deberán ser compensados, en los casos en que no proceda el sistema de expropiación, a través de la adjudicación, en los ámbitos correspondientes del suelo urbanizable, de los terrenos necesarios para poder materializar sus aprovechamientos.
2. En el caso de participar en el sistema de compensación, la superficie que se les adjudicará será la correspondiente al aprovechamiento que resulta de aplicar a los terrenos afectados por la adscripción el NOVENTA (90) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto del suelo urbanizable al que se encontrasen adscritos.
3. La participación en el sistema compensatorio implicará la obligación de participar en el abono de los costos de urbanización del ámbito al que se encontrasen adscritos en el porcentaje correspondiente a las parcelas de las que resulten adjudicatarios.

### artículo 202. Ocupación directa de los terrenos de sistemas generales.

1. De acuerdo con el artículo 52 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable, sin necesidad de acudir al sistema de la expropiación forzosa, por el método de la ocupación directa de los mismos una vez se haya definido el ámbito de actuación en el que, por tener un exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios de los terrenos afectos por los sistemas generales.
2. El procedimiento seguirá, en cuanto a su formalización, los trámites descritos en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo necesaria, en todo caso, la determinación exacta de los aprovechamientos susceptibles de apropiación por el titular de los terrenos a ocupar así como el reconocimiento del derecho a materializarlos en una unidad de ejecución determinada del suelo urbanizable.
3. La ocupación de los terrenos supone, en todo caso, la adquisición por el Ayuntamiento de la propiedad y titularidad de los mismos, como quedará recogido en el acta de ocupación que a tal efecto se levante.

**artículo 203. Obtención por expropiación de los terrenos de sistemas generales.**

1. El Ayuntamiento, cuando optase por el sistema de expropiación para la obtención de los terrenos afectos a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable, deberá abonar al propietario, en concepto de indemnización, el valor urbanístico atribuible, que se calculará de acuerdo con lo establecido en el Título IV (Expropiaciones) y en el Título III (Valoraciones) de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones.
  
2. El acta de ocupación deberá dejar constancia de la determinación exacta de los aprovechamientos susceptibles de apropiación por el titular de los terrenos expropiados. Así mismo, constarán en ella todas aquellas circunstancias que así establezca la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y sus Reglamentos de desarrollo.
  
3. La expropiación de los terrenos supone, en todo caso, la adquisición por el Ayuntamiento de la propiedad y titularidad de los mismos, como quedará recogido en el acta de ocupación que a tal efecto se levante, y, por tanto, su incorporación al posible proceso del sistema de compensación dentro del ámbito de suelo urbanizable al que estuvieran adscritos los terrenos expropiados.



## TITULO VI. REGIMEN del SUELO NO URBANIZABLE

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

#### artículo 204. Definición.

1. Constituyen el suelo no urbanizable del municipio de ASTILLERO los terrenos así clasificados por las presentes Normas, de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 6/98, y con la Ley de CANTABRIA 1/97, por encontrarse en alguna de las situaciones siguientes, y con el objeto de mantenerlos fuera del proceso urbanizador y de edificación:
  - a) No considerarse adecuados para un desarrollo urbano.
  - b) Contar con unas condiciones que demanden una especial protección bien en razón de su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, bien por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o bien como defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.
2. La delimitación precisa del suelo no urbanizable se contiene en los Planos de Ordenación.

#### artículo 205. Régimen urbanístico.

1. En este tipo de suelo será de plena aplicación lo establecido en la Ley de CANTABRIA 9/1994, de 29 de setiembre, sobre Usos del Suelo del Medio Rural, además de todo lo regulado en el presente Título de estas Normas.
2. El contenido del derecho de propiedad en suelo no urbanizable se materializa en el propio rendimiento agrícola, ganadero o forestal de que pueda ser objeto, y en ningún caso habrá lugar a expectativa urbanística alguna dada la inexistencia en él de aprovechamientos urbanísticos.

#### artículo 206. Categorías del suelo no urbanizable.

1. A los efectos del establecimiento de las condiciones de uso y edificación en el suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías de acuerdo con el artículo 2 de la Ley de CANTABRIA 9/94:
  - a) **Protegido A (PA)**, suelo no urbanizable de especial protección ambiental y paisajística.
  - b) **Protegido B (PB)**, suelo no urbanizable de interés agropecuario.
  - c) **Protegido C (PC)**, suelo no urbanizable de protección de la costa.
  - d) **Sin protección (SP)**, suelo no urbanizable sin protección.
2. En todo caso, y con independencia de las categorías de suelo no urbanizable, serán de plena aplicación las restricciones y servidumbres

derivadas de las normativas sectoriales de aplicación directa contenidas en el Capítulo 11 del Título III de estas Normas.

**artículo 207. Condiciones generales de los usos.**

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley de CANTABRIA 9/94 se contemplan las clases de uso en suelo no urbanizable que se reseñan a continuación:
  - a) **Permitidos:** son aquellos sujetos a concesión de licencia municipal sin trámite previo.
  - b) **Compatibles:** son aquellos que, con anterioridad a la licencia municipal, necesitan autorización previa de la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA.
  - c) **Prohibidos:** son aquellos cuya realización no es posible en suelo no urbanizable.
  
2. Se consideran usos **permitidos** en el suelo no urbanizable los siguientes:
  - a) Producción agrícola en todo tipo de cultivos.
  - b) Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado.
  - c) Caza y captura de animales.
  - d) Repoblación cinegética.
  - e) Explotaciones forestales y selvicultura.
  - f) Pesca y acuicultura.
  - g) Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
  - h) Vivienda (en los casos especificados en cada tipo de suelo).
  
3. Se consideran usos **compatibles** en el suelo no urbanizable los siguientes:
  - a) Ocio y actividades deportivas al aire libre con poca edificación.
  - b) Acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
  - c) Mantenimiento de los servicios públicos y de las infraestructuras, así como instalaciones al servicio de las carreteras.
  - d) Vivienda familiar (sólo si es suelo no urbanizable sin protección).
  - e) Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
  
4. Se consideran usos **prohibidos** en el suelo no urbanizable todos los no contemplados en los anteriores.

**artículo 208. División de parcelas.**

1. A los efectos de las presentes Normas, respecto a las divisiones de parcelas en suelo no urbanizable se estará a todo lo establecido en el artículo 3 de la Ley de CANTABRIA 9/94.
2. En suelo no urbanizable podrán realizarse segregaciones o divisiones de

terrenos cuando tengan por objeto una racionalización de su explotación o sean consecuencia de divisiones por transmisiones "inter-vivos" o "mortis causa" siempre que se mantenga en las fincas resultantes el mismo destino y se respete, en todo caso, la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria. Se exceptúan las parcelaciones hechas dentro del ámbito de núcleos rurales consolidados o delimitados, las cuales deberán contar con la preceptiva licencia municipal.

3. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de núcleos de población.
4. Se entiende que una parcelación es urbanística cuando se den en ella alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Realizar obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, fuese resultado de un plan de urbanización unitario.
  - b) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropias para el medio rural o desacordes con los modos tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios del ámbito en que se sitúa.
  - c) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación distintos de los existentes en la cartografía oficial, o disponer de vías comunes rodadas y asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a DOS (2) metros, independientemente del encintado de acera si lo hubiere.
  - d) Contar las fincas resultantes con servicios de abastecimiento de agua, de energía eléctrica, red de saneamiento o cualesquiera de los servicios de infraestructura resueltos de forma común para el conjunto.
  - e) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la existencia de una posible utilización urbanística de los terrenos.
  - f) Existir, en proyecto o en construcción, edificaciones aptas para su utilización como viviendas en régimen de propiedad horizontal.

**artículo 208. Condiciones generales de la edificación.**

1. En suelo no urbanizable protegido, con independencia de las limitaciones que se establezcan en cada categoría, sólo se permitirán nuevas edificaciones si están vinculadas a:
  - a) Explotaciones agropecuarias.
  - b) Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
  - c) Mantenimiento de los servicios públicos y de las infraestructuras, así como instalaciones al servicio de las carreteras.
2. Podrán autorizarse también, aunque sólo en el suelo no urbanizable sin

protección y previos los trámites establecidos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que se garantice que no existe posibilidad de formación de núcleo de población tal como se define en estas Normas.

3. Las explotaciones ganaderas podrán contar con edificaciones de una planta con una limitación de altura de cornisa de TRES y MEDIO (3,50) metros y de CINCO (5) metros de altura de coronación, con una edificabilidad máxima de 0,10 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) sobre una parcela mínima de CINCO MIL (5.000) metros cuadrados, con una separación mínima a viales y a colindantes de DIEZ (10) metros y de CINCO (5) metros entre edificaciones en la misma parcela. En todo caso, la edificación no sobrepasará una dimensión máxima en cuanto al largo de su fachada de CUARENTA (40) metros.
4. La vivienda familiar podrá contar con una altura máxima de cornisa de SEIS y MEDIO (6,50) metros, debiendo cumplir las condiciones generales de la edificación establecidas en estas Normas, y manteniendo una distancia mínima a colindantes y a viales de DIEZ (10) metros.
5. En cuanto a los materiales a emplear, se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento en su color natural y los paramentos de fachada que, al menos, no se encuentren revocados y pintados. Se cumplirán, en todo caso, las condiciones estéticas reguladas en estas Normas.
6. Deberán asegurarse las adecuadas condiciones de salubridad en lo referente a la evacuación y vertido de los residuos de todo tipo procedentes de las redes de saneamiento de las edificaciones, bien por la conducción de los mismos hacia la red general de saneamiento, bien por la construcción de las fosas sépticas de características y capacidades necesarias cuando dicha red estuviera a más de QUINIENTOS (500) metros de la parcela sobre la que se actúa.

**artículo 209. Núcleo de población.**

1. Se entiende por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable todo asentamiento humano que genere necesidades urbanísticas objetivas de servicios comunes como red de alcantarillado, redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, accesos viarios, etc., propios de zonas con carácter urbano.

## CAPITULO 2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO tipo A (PA)

### artículo 210. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por las presentes Normas, y grafados en sus Planos de Ordenación, en orden a la protección y mejora de las condiciones medio-ambientales y paisajísticas del medio natural existente.

### artículo 211. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo no urbanizable PA se consideran los siguientes usos:
  - a) **Permitidos:** todos aquellos permitidos genéricamente en el suelo no urbanizable y que no requieran edificación.
  - b) **Compatibles:** se consideran los siguientes:
    - b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
    - b.2. Mantenimiento de los servicios públicos y de las infraestructuras, e instalaciones al servicio de las carreteras.
  - c) **Prohibidos:** todos los demás.

### artículo 212. Formación de núcleo de población.

1. A los efectos del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento en esta categoría de suelo no urbanizable se entiende que se dan condiciones objetivas de formación de núcleo de población con la construcción de una vivienda.

### CAPITULO 3. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO tipo B (PB)

#### artículo 213. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por las presentes Normas, y grafados en sus Planos de Ordenación, en orden a la protección y mejora de las condiciones agropecuarias del medio.

#### artículo 214. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo no urbanizable PB se consideran los siguientes usos:

##### a) Permitidos:

- a.1. Producción agrícola en todo tipo de cultivos.
- a.2. Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado.
- a.3. Caza y captura de animales.
- a.4. Repoblación cinegética.
- a.5. Explotaciones forestales y selvicultura.
- a.6. Pesca y acuicultura.
- a.7. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.

##### b) Compatibles: se consideran los siguientes:

- b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
- b.2. Vivienda familiar vinculada al uso agropecuario, con una superficie computable máxima, de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes Normas, de TRESCIENTOS (300) metros cuadrados.
- b.3. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
- b.4. Mantenimiento de los servicios públicos y de las infraestructuras, e instalaciones al servicio de las carreteras.

##### c) Prohibidos: todos los demás.

#### artículo 215. Formación de núcleo de población.

1. A los efectos del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento en esta categoría de suelo no urbanizables se entiende que se dan condiciones objetivas de formación de núcleo de población con la construcción de una vivienda no vinculada al uso agropecuario.

## CAPITULO 4. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO tipo C (PC)

### artículo 216. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por las presentes Normas, y grafados en sus Planos de Ordenación, en orden a la protección y mejora de las condiciones del medio natural existente en las zonas afectadas por la delimitación del dominio público marítimo-terrestre.

### artículo 217. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo no urbanizable PC se consideran los siguientes usos:
  - a) **Permitidos:**
    - a.1. Pesca y acuicultura.
    - a.2. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
  - b) **Compatibles:** se consideran los siguientes:
    - b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
    - b.3. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
  - c) **Prohibidos:** todos los demás.
2. En todo caso, los usos posibles deberán adecuarse a las condiciones de la concesiones de suelo y de uso vigentes.

### artículo 218. Formación de núcleo de población.

1. A los efectos del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento en esta categoría de suelo no urbanizables se entiende que se dan condiciones objetivas de formación de núcleo de población con la construcción de una vivienda.

## CAPITULO 6. SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCION (SP)

### artículo 219. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por las presentes Normas, y grafados en sus Planos de Ordenación, en orden al mantenimiento de las características propias del medio rural no urbanizado.

### artículo 220. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo no urbanizable NU se consideran los siguientes usos:

#### a) Permitidos:

- a.1. Producción agrícola en todo tipo de cultivos.
- a.2. Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado.
- a.3. Explotaciones forestales y selvicultura.
- a.4. Pesca y acuicultura.
- a.5. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.

#### b) Compatibles: se consideran los siguientes:

- b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
- b.2. Vivienda familiar, con una superficie computable máxima, de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes Normas, de TRESCIENTOS (300) metros cuadrados.
- b.3. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
- b.4. Mantenimiento de los servicios públicos y de las infraestructuras, e instalaciones al servicio de las carreteras.

#### c) Prohibidos: todos los demás.

### artículo 221. Formación de núcleo de población.

1. A los efectos del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento en esta categoría de suelo no urbanizable se entiende que se dan condiciones objetivas de formación de núcleo en las siguientes circunstancias:
  - a) Una vivienda, si se sitúa a más de DOSCIENTOS (200) metros de cualquier suelo clasificado como urbano con uso característico residencial.
  - b) Una vivienda, si se sitúa en una franja situada entre CINCUENTA (50) y DOSCIENTOS (200) metros de cualquier suelo clasificado como urbano con uso característico residencial y la superficie de la parcela sobre la que se actúa es inferior a CINCO MIL (5.000) metros cuadrados.
  - c) Una vivienda, si se sitúa a menos de CINCUENTA (50) metros de cualquier suelo clasificado como urbano con uso característico residencial y la superficie de la parcela sobre la que se actúa es inferior a DOS MIL (2.000) metros cuadrados.

## TITULO VII. RÉGIMEN del SUELO URBANIZABLE

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

#### artículo 222. Definición.

1. Constituyen el suelo urbanizable del municipio de ASTILLERO los terrenos así clasificados por las presentes Normas, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 6/98, y con la Ley de CANTABRIA 1/97, por considerarlos adecuados para su incorporación progresiva al proceso de crecimiento urbano y de urbanización y no tener, además, la condición de urbanos o de no urbanizables.
2. La delimitación precisa del suelo urbanizable se contiene en los Planos de Ordenación.

#### artículo 223. Régimen urbanístico.

1. La aprobación de las Normas y del planeamiento parcial de desarrollo para las distintas zonas del suelo urbanizable determina el deber de los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en los plazos y condiciones previstos por la legislación urbanística aplicable.
2. El desarrollo del suelo urbanizable se efectuará una vez formuladas, aprobadas (y publicadas dichas aprobaciones) las figuras de planeamiento, gestión o ejecución necesarias, a saber, Plan Parcial, delimitación de los ámbitos de actuación de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas, Proyectos de Compensación o Reparcelación y Proyectos de Urbanización y de Ejecución de las construcciones, de acuerdo con las disposiciones de estas Normas que puedan afectarle.

#### artículo 224. Deberes legales de la propiedad.

1. La ejecución efectiva de las Normas implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
  - a) Ceder de forma obligatoria y gratuita a la Administración actuante los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local en las Unidades de Ejecución delimitadas por las Normas o en el Plan Parcial de desarrollo de las mismas.
  - b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.
  - c) Ceder de forma obligatoria y gratuita a la Administración actuante el suelo correspondiente al DIEZ (10) por ciento del aprovechamiento tipo del ámbito en que se esté actuando.

- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento antes del inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- f) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
- g) Destinar los terrenos y construcciones al uso que en cada caso establezcan las presentes Normas o el Plan Parcial de desarrollo de las mismas.
- h) Mantener los terrenos y construcciones en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- i) Cumplir la normativa legal vigente de aplicación en materia de protección del medioambiente.

**artículo 225. Facultades urbanísticas de la propiedad.**

1. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo se concreta mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:
  - a) Derecho a urbanizar, consistente en dotar a un terreno de los servicios necesarios para contar con la condición de solar, lo que requerirá la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.
  - b) Derecho al aprovechamiento urbanístico, consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades establecidas por estas Normas para cada área del suelo urbanizable.
  - c) Derecho a edificar, consistente en materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
  - d) Derecho a la edificación, consistente en incorporar al patrimonio del propietario la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta sea conforme a la ordenación urbanística aplicable.

**artículo 226. Ambitos en el suelo urbanizable.**

1. A los efectos del establecimiento de las condiciones que regirán los distintos ámbitos del suelo urbanizable se establecen las siguientes clases:
  - a) **Residencial.** Incluye los suelos urbanizables cuyo uso característico es el residencial, cuya distribución será la siguiente:
    - a.1. Guarnizo 1.
    - a.2. Guarnizo 2.
    - a.3. Guarnizo 3.
    - a.4. Guarnizo 4.
    - a.5. Juenga.
    - a.6. La Cantábrica.
    - a.7. Los Puertos.
  - b) **Industrial.** Incluye los suelos urbanizables cuyo uso característico es el

productivo, cuya distribución será la siguiente:

b.1. Polígono de Morero.

2. Las condiciones que regirán los distintos ámbitos del suelo urbanizable se fijan en las fichas de Ambitos de Actuación que se contienen en el Anexo II de Ambitos de Actuación de estas Normas.

## CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE en EJECUCION

### artículo 227. Suelo urbanizable en ejecución.

1. Las presentes Normas definen como suelo urbanizable en ejecución aquellos ámbitos que, habiendo sido clasificados como suelo urbanizable, se encuentran en proceso de desarrollo, tanto en lo referente a su gestión como a su ordenación o, incluso, a su construcción, desde Planes Parciales aprobados al amparo de las Normas que se revisan y cuya asunción de determinaciones y contenidos se considera conveniente desde estas Normas.
2. Los ámbitos del suelo urbanizable en ejecución se regulan desde las presentes Normas a través de su consideración como un Ambito de Actuación y se regirán por las determinaciones contenidas en sus Planes Parciales aprobados y por las condiciones generales de las obras, de la edificación y de los usos establecidas por estas Normas.
3. A los efectos del reparto de cargas y beneficios y la obtención de cesiones dentro de estos ámbitos se mantienen los que fueron asignados por las Normas que se revisan, constituyendo cada una de los ámbitos un área de reparto única.
4. En los Planos de Ordenación cada ámbito de este tipo de suelo se identificará mediante las letras **AUE** (Ambito de Urbanizable en Ejecución) seguidas de un número que designará su referencia dentro del conjunto de los suelos como él clasificados y de la letra **R** (Residencial) o **P** (Productivo), que concretarán el uso al que se destina.

### artículo 228. Regulación del suelo urbanizable en ejecución.

1. Las presentes Normas regulan este tipo de suelos mediante la remisión a la figura de planeamiento parcial ya aprobada para cada ámbito de acuerdo con las Normas que se revisan. Serán las siguientes:
  - a) **AUE.1.R**: Plan Parcial "La Cantábrica".
  - b) **AUE.2.R**: Plan Parcial "Los Puertos".
2. A los efectos del desarrollo específico de los usos y ordenanzas de los planes parciales, si bien se asume el régimen autorizado por las Normas que se revisan, las condiciones generales deberán ajustarse a las establecidas por las presentes Normas.

## CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE

### artículo 229. Suelo urbanizable de nueva creación.

1. Las presentes Normas definen como suelo urbanizable de nueva creación aquellos ámbitos que, habiendo sido clasificados como suelo urbanizable, se consideran adecuados para su incorporación al proceso urbanizador de crecimiento de la ciudad.
2. Las determinaciones de estas Normas para los distintos ámbitos del suelo urbanizable se desarrollarán a través de la redacción y aprobación de los Planes Parciales correspondientes.
3. Los Planes Parciales se ajustarán a lo establecido en el Título II de las presentes Normas y desarrollarán un único ámbito del suelo urbanizable o, cuando menos, el ámbito mínimo que estas Normas establezcan para su posible desarrollo, debiendo contener la asignación de usos pormenorizados y la delimitación de unidades de ejecución en que se dividirá el ámbito, señalando también el sistema de actuación correspondiente para cada una y la fijación de reservas de terreno para dotaciones.
4. En los Planos de Ordenación cada ámbito de este tipo de suelo se identificará mediante las letras **AU** (Ambito de Urbanizable) seguidas de un número que designará su referencia dentro del conjunto de los suelos como él clasificados y de la letra **R** (Residencial) o **P** (Productivo), que concretará el uso al que se destina.

### artículo 230. Regulación del suelo urbanizable de nueva creación.

1. Las presentes Normas regulan este tipo de suelos mediante la remisión a la figura de planeamiento parcial preceptiva para cada ámbito, que serán los siguientes:
  - a) **AU.1.R**: Guarnizo 1.
  - b) **AU.2.R**: Guarnizo 2.
  - c) **AU.3.R**: Guarnizo 3.
  - d) **AU.4.R**: Guarnizo 4.
  - d) **AU.5.R**: Juenga.
  - e) **AU.6.P**: Morero.
2. Los ámbitos del suelo urbanizable de nueva creación se regulan desde las presentes Normas a través de su consideración como un Ambito de Actuación y se regirán por las determinaciones y por las condiciones generales de las obras, de la edificación y de los usos establecidas por estas Normas, y por las especificaciones concretas recogidas en las fichas

correspondientes a los Ambitos de Actuación que se incluyen como Anexo 1 de las presentes Normas y que se consideran vinculantes a todos los efectos, excepto en lo que expresamente establezcan como indicativo.

**artículo 231. Asignación de usos.**

1. A los efectos de la asignación de usos y tipologías edificatorias obligatoria dentro de las determinaciones de los Planes Parciales en función de lo contenido en el artículo 83 del RDL.1/92, de acuerdo con la Ley 1/97 de CANTABRIA, estas Normas establecen los siguientes usos globales para cada ámbito calificado:
  - a) **AU.1.R:** Guarnizo 1. Residencial.
  - b) **AU.2.R:** Guarnizo 2. Residencial.
  - c) **AU.3.R:** Guarnizo 3. Residencial.
  - d) **AU.4.R:** Guarnizo 4. Residencial.
  - d) **AU.5.R:** Juenga. Residencial.
  - e) **AU.6.P:** Morero. Productivo.
2. La asignación pormenorizada de usos y las condiciones de cada uno deberán ajustarse a lo establecido en el Título IV de estas Normas.

**artículo 232. Asignación de tipologías.**

1. A los efectos de la asignación de usos y tipologías edificatorias obligatoria dentro de las determinaciones de los Planes Parciales en función de lo contenido en el artículo 83 del RDL.1/92, de acuerdo con la Ley 1/97 de CANTABRIA, estas Normas establecen los siguientes tipologías edificatorias para cada ámbito calificado:
  - a) **AU.1.R:** Guarnizo 1. Edificación Aislada.
  - b) **AU.2.R:** Guarnizo 2. Edificación Aislada.
  - c) **AU.3.R:** Guarnizo 3. Edificación Aislada.
  - d) **AU.4.R:** Guarnizo 4. Edificación Aislada.
  - e) **AU.5.R:** Juenga. Edificación Aislada.
  - f) **AU.6.P:** Morero. Productivo en Polígono.
2. La asignación pormenorizada de las condiciones de cada una deberán ajustarse a los siguientes criterios:
  - a) **Edificación Aislada:** corresponde a la edificación en bloque de vivienda colectiva (identificable con las características de la zona de edificación abierta del suelo urbano) o en vivienda unifamiliar (identificable con las características de la zona de edificación unifamiliar del suelo urbano), cuya morfología se plasma en ordenaciones caracterizadas por los espacios libres restantes de las zonas construidas. Las fachadas de las edificaciones no se alinean a viario como norma general y la calle pierde preponderancia como

elemento de configuración del espacio.

- b) **Productivo en Polígono:** corresponde a una ordenación de nave industrial de distinto tamaño (identificable con las características de la zona productiva en polígono del suelo urbano) sobre una red viaria mallada de dimensiones suficientes para la maniobra y circulación de vehículos articulados creando manzanas de tamaño medio y grande que puedan facilitar la agregación de parcelas, con soluciones adecuadas de estacionamiento en las mismas parcelas o en el diseño del viario.

**artículo 233. Aprovechamiento tipo.**

1. El suelo urbanizable de nueva creación se ha dividido por las presentes Normas en tres áreas de reparto en función de las características tipológicas del desarrollo futuro de los distintos ámbitos que en cada área se incluyen. Cada área de reparto constituye un ámbito cerrado para la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios de los terrenos incluidos o adscritos a la misma, habiéndose calculado en la Memoria de las presentes Normas el aprovechamiento tipo correspondiente a cada una.
2. Constituyen el área de reparto uno (**AR.1**) los suelos urbanizables incluidos en los ámbitos **AU.1.R**, **AU.2.R** y **AU.3.R**, así como los terrenos destinados a sistemas generales que estas Normas señalan y que aparecen grafiados en el Plano de Regulación y Gestión del Suelo. El aprovechamiento tipo de este área de reparto es de **0,2925 (ua/m<sup>2</sup>)**.
3. Constituyen el área de reparto dos (**AR.2**) los suelos urbanizables incluidos en los ámbitos **AU.4.R** y **AU.5.R**, así como los terrenos destinados a sistemas generales que estas Normas señalan y que aparecen grafiados en el Plano de Regulación y Gestión del Suelo. El aprovechamiento tipo de este área de reparto es de **0,2534 (ua/m<sup>2</sup>)**.
4. Constituyen el área de reparto tres (**AR.3**) los suelos urbanizables incluidos en el ámbito **AU.6.P** y que así aparecen grafiados en el Plano de Regulación y Gestión del Suelo. El aprovechamiento tipo de este área de reparto es de **0,5000 (ua/m<sup>2</sup>)**.

**artículo 234. Reservas de suelo para equipamientos.**

1. Los Planes Parciales establecerán las reservas de suelo necesarias para dotaciones y espacios libres públicos de acuerdo con los módulos que se especifican en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de acuerdo con las siguientes limitaciones:
  - a) Las reservas de suelo para centros docentes deberán agruparse según los módulos necesarios para instalar unidades escolares completas de acuerdo

con las dimensiones establecidas en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo y demás legislación complementaria.

- b) Las calificaciones de uso de espacios libres y dotacional que, en su caso, establezcan estas Normas en las fichas correspondientes a cada Ambito de Actuación deberán respetarse, con la consideración vinculante o indicativa que en cada ficha se determine, aún cuando se superen los mínimos fijados por el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

**artículo 235. Delimitación de ámbitos.**

1. A los efectos del artículo 16 de la Ley 6/98, las presentes Normas establecen una diferenciación dentro de los suelo urbanizables en los siguientes términos:

- a) Se consideran como suelo urbanizable **delimitado** los ámbitos **AU.1.R**, **AU.3.R**, **AU.4.R** y **AU.5.R**, estableciendo en ellos la definición precisa de los Planes Parciales que habrán de desarrollarse.
- b) Se considera como suelo urbanizable **no delimitado** el resto del fijado por estas Normas, esto es, el de los ámbitos **AU.2.R** y **AU.6.P**, por no contener una definición expresa de los Planes Parciales necesarios para su desarrollo. La determinación de los mismos se realizará cumpliendo los requisitos que se fijan a continuación:
- b.1. Extensión mínima de **DOS (2) hectáreas**.
- b.2. Deberán contener en su delimitación los terrenos precisos para asegurar la conexión de la zona cuya ordenación abarca el Plan Parcial con las infraestructuras generales existentes, tanto viarias como de servicios (abastecimiento, saneamiento, telefonía, electricidad y alumbrado público, gas, etc.).
- b.3. En el caso de incluir espacios libres previstos por las presentes Normas, las condiciones dimensionales mínimas deberán cumplir los requisitos establecidos en el Reglamento de Planeamiento.
- b.4. En el caso de incluir alguna dotación prevista por las presentes Normas, deberán hacerlo en la totalidad del suelo a ella destinado o, en su defecto, en una parte que por sus características de forma, superficie y tamaño pueda garantizar la funcionalidad de la cesión efectuada.
- b.5. Deberán abarcar fincas enteras y generar una delimitación que incluya manzanas completas o, en su caso, fracciones nítidas de manzana con límites rectilíneos y, en lo posible, ortogonales al viario definido por las Normas. En todo caso, no se generarán como resultado parcelas inedificables o que no cumplan las condiciones mínimas que les fueran de aplicación.

**artículo 236. Obtención anticipada de reservas de suelo para dotaciones.**

1. Con la aprobación definitiva del Plan Parcial, la asignación de los aprovechamientos correspondientes al suelo ordenado que ello implica y la

aprobación del Proyecto de Compensación, podrá procederse a la cesión y ocupación de los suelos delimitados como reservas para dotaciones locales así como de los sistemas generales adscritos al ámbito desarrollado por el Plan Parcial. Todo ello sin perjuicio de que el proceso de urbanización de los mismos se cumpla en los plazos previstos en el desarrollo total del Plan Parcial aprobado.

**artículo 237. Determinaciones de ordenación del suelo.**

1. Los Planes Parciales establecerán el diseño de su ordenación sometiéndose a las determinaciones establecidas en las fichas correspondientes a cada Ambito de Actuación y adecuándose a los siguientes criterios:
  - a) Ubicación de las áreas de espacios libres en zonas concentradas, evitando el fraccionamiento de las mismas, en orden a conseguir su mejor utilización y disfrute, así como su mejor conservación y mantenimiento. Se conservarán e integrarán, también, dentro de estas áreas los elementos del paisaje actualmente existentes.
  - b) Garantizar, a través del diseño del sistema viario y peatonal, la accesibilidad a las áreas destinadas a dotaciones.
  - c) Definición del trazado y características del sistema viario y peatonal suprimiendo las barreras arquitectónicas de forma que se asegure el libre acceso de personas con minusvalías a cualquier parte del ámbito, de acuerdo con la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, y demás legislación complementaria.
  - d) Conexión de la red viaria interior del ámbito con el viario exterior, favoreciendo la continuidad y la unidad paisajística y visual en los puntos de borde entre los distintos tipos de suelo, urbano y urbanizable..
  - e) Los usos no residenciales compatibles en los ámbitos de carácter residencial dominante se situarán preferentemente en torno al viario principal y a los viales locales que enlacen con el viario de mayor rango, favoreciendo, en todo caso, su integración con los usos residenciales.

## TITULO VIII. REGIMEN del SUELO URBANO

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

#### artículo 238. Definición.

1. Constituyen el suelo urbano del municipio de ASTILLERO los terrenos así clasificados por las presentes Normas, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 6/98, y con la Ley de CANTABRIA 1/97, por encontrarse en alguna de las situaciones siguientes:
  - a) Contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
  - b) Contar con alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos homogéneos de ordenación compatibles con el modelo territorial previsto por las Normas y consolidados por la edificación en al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma.
  - c) Llegar a contar, en el desarrollo y ejecución del planeamiento, de los servicios mencionados en el apartado a).
2. La delimitación precisa del suelo urbano se contiene en los Planos de Ordenación.

#### artículo 239. Régimen urbanístico.

1. La aprobación de las Normas y del planeamiento de desarrollo más preciso para las distintas zonas del suelo urbano determina el deber de los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en los plazos y condiciones previstos por la legislación urbanística aplicable.
2. El desarrollo del suelo urbano se efectuará, en el caso de Unidades de Ejecución o de Planes Especiales delimitados, una vez formulados las figuras de planeamiento, gestión o ejecución necesarias, y, en el resto, mediante la aplicación directa de las determinaciones normativas contenidas en las Ordenanzas correspondientes a las distintas áreas en que se halla dividido el suelo urbano, de acuerdo con las demás disposiciones de estas Normas que puedan afectarle.

#### artículo 240. Deberes legales de la propiedad.

1. La ejecución efectiva de las Normas implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
  - a) Ceder de forma gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a

- equipamientos públicos en las Unidades de Ejecución delimitadas por las Normas, así como los terrenos para viario y espacios libres públicos.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
  - c) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
  - d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
  - e) Destinar los terrenos y construcciones al uso que en cada caso establezcan las presentes Normas.
  - f) Mantener los terrenos y construcciones en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
  - g) Cumplir las normas de aplicación en materia de protección del medioambiente y del patrimonio cultural.

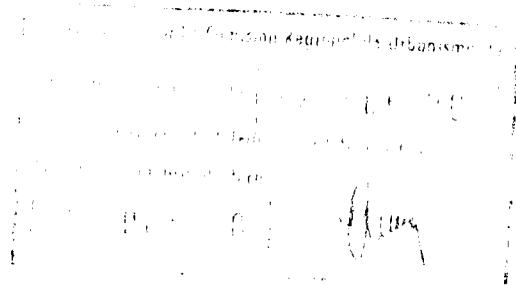
**artículo 241. Facultades urbanísticas de la propiedad.**

1. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo se concreta mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:
  - a) Derecho a urbanizar, consistente en dotar a un terreno de los servicios necesarios para contar con la condición de solar.
  - b) Derecho al aprovechamiento urbanístico, consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades establecidos por estas Normas para cada área del suelo urbano, o su equivalente económico en los términos fijados por la legislación vigente.
  - c) Derecho a edificar, consistente en materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
  - d) Derecho a la edificación, consistente en incorporar al patrimonio del propietario la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta sea conforme a la ordenación urbanística aplicable.

## CAPITULO 2. CALIFICACION del SUELO

### artículo 242. Calificación del suelo.

1. A los efectos de la calificación del suelo en diversos ámbitos homogéneos en cuanto a su uso pormenorizado y a las condiciones particulares de la edificación, las presentes Normas establecen ocho zonas, con sus correspondientes ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo.
2. Las zonas establecidas son las siguientes:
  - a) Manzana alineada.
  - b) Edificación Abierta.
  - c) Edificación Unifamiliar.
  - d) Actividades Productivas.
  - e) Espacios Libres.
  - f) Equipamientos.
  - g) Viario.
  - h) Infraestructuras.
3. Las zonas pueden dividirse en categorías en función de las intensidades del uso asignado a cada una de ellas.
4. La delimitación precisa de las distintas zonas y sus categorías se contiene en los Planos de Ordenación.



### CAPITULO 3. GESTION del SUELO

#### artículo 243. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. De acuerdo con la Ley de CANTABRIA 1/97, los propietarios del suelo tienen derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación sobre un terreno de su titularidad o a su equivalente económico en las condiciones fijadas por la legislación vigente en materia de suelo y valoraciones.
2. El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos establecidos por el planeamiento producirá la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.
3. En suelo urbano, la concreción del aprovechamiento urbanístico será la siguiente:
  - a) En actuaciones incluidas en Ambitos de Actuación: el aprovechamiento susceptible de apropiación será el resultante de aplicar el NOVENTA (90) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre el Ambito.
  - b) En actuaciones asistemáticas y no incluidas en Ambitos de Actuación: el aprovechamiento susceptible de apropiación será el resultante de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre o las Ordenanzas de aplicación sobre la parcela.

#### artículo 244. Aprovechamiento materializable sobre una parcela.

1. Para el cálculo del aprovechamiento materializable sobre una parcela se considera la totalidad de la superficie computable a efectos de edificabilidad según los criterios contenidos en las presentes Normas.

#### artículo 245. Ajustes del aprovechamiento urbanístico.

1. El balance entre los aprovechamientos susceptible de apropiación y materializable sobre una parcela dará lugar a la puesta en práctica de los mecanismos de transferencia y ajuste de aprovechamientos que se reseñan a continuación.
2. Cuando las unidades de aprovechamiento necesarias para efectuar el equilibrio entre el aprovechamiento materializable sobre una parcela y el aprovechamiento susceptible de apropiación atribuido por el planeamiento deban obtenerse de forma externa por presentar la parcela un balance deficitario de este último, el procedimiento deberá arbitrarse de la siguiente forma:
  - a) Las unidades de aprovechamiento deberán obtenerse dentro del área de reparto en que se encontrase incluido el Ambito de Actuación en el que se

- actúa.
- b) La sustitución de la obtención de unidades de aprovechamiento por una contraprestación económica podrá efectuarse cuando el Ayuntamiento así lo estime conveniente para la agilización del proceso de gestión urbanística del planeamiento y siempre que se haya articulado la creación del mecanismo de Transferencias de Aprovechamientos.
3. El importe económico de las unidades de aprovechamiento objeto de las cesiones y transferencias a que dará lugar la gestión de los Ambitos de Actuación se establecerá en función de los criterios de valoración establecidos en el Título III de la Ley 6/98, por aplicación de los valores básicos de repercusión del suelo de la potencia de valores catastrales de acuerdo con las Normativa Técnica de Valoración Catastral.
4. En todo caso, aquellos terrenos cuyo aprovechamiento urbanístico se encontrase agotado por haberse producido ya la transferencia del mismo a otras ubicaciones serán objeto de cesión, obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, libres de cargas y de edificación y debidamente urbanizados.

**artículo 246. Areas de reparto.**

1. Con el fin de proceder al equitativo reparto de cargas y beneficios entre los titulares del suelo, las presentes Normas establecen la delimitación del suelo urbano en varias áreas de reparto, quedando excluidos de las mismas los terrenos destinados a sistemas generales.
2. El Area de Reparto Cero (**AR.0**) no se delimita expresamente como tal, y en su interior, a los efectos del reparto y equidistribución del aprovechamiento urbanístico, se considera que cada parcela o Ambito de Actuación constituye un área de reparto independiente.

**artículo 247. Unidades de ejecución.**

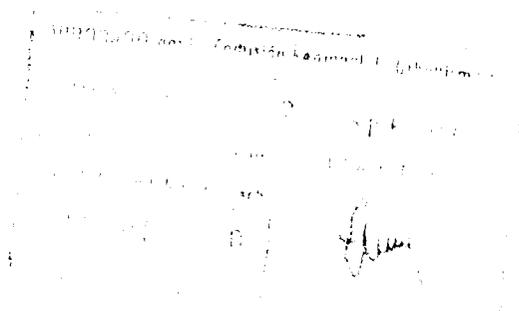
1. Las presentes Normas establecen la delimitación, dentro de los Ambitos de Actuación por ellas establecidos en suelo urbano, de unidades de ejecución y permiten la delimitación de otras en el resto del mismo.
2. El Ayuntamiento tiene la posibilidad de delimitar las unidades de ejecución cuya conveniencia y oportunidad considere para el mejor desarrollo de la gestión del planeamiento y siempre de acuerdo con los criterios contenidos en la legislación vigente en materia de suelo y de las condiciones establecidas con ese propósito en las presentes Normas.
3. A los efectos de la delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano

se considera la conveniencia y oportunidad de la misma cuando se trate de actuaciones sobre terrenos que vayan a ser soportes de una edificabilidad superior a DOS MIL QUINIENTOS (2.500) metros cuadrados o cuando afecten a tres o más parcelas de distintos propietarios.

**artículo 248. Edificación simultánea a la urbanización.**

1. En el caso de suelo urbano que carezca de la urbanización consolidada y que no esté incluido en unidades de ejecución, los propietarios deberán garantizar y costear la realización de las obras de urbanización de forma simultánea a la de las de edificación, así como también procederán a la cesión obligatoria y gratuita de la urbanización al Ayuntamiento una vez ejecutada.
2. El compromiso de urbanizar alcanzará, de acuerdo con lo contenido en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, no sólo al frente o frentes del terreno sobre el que se pretenda construir sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, como son abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de entronque con las redes generales y viarias que están en funcionamiento.
3. En el caso de que el Ayuntamiento así lo estime conveniente, podrá acceder a que ese entronque con las infraestructuras existentes se realice por parte del particular hasta una distancia máxima de CIEN (100) metros desde el terreno sobre el que se pretende actuar, siendo de parte del Ayuntamiento en este caso el resto del trazado de la conexión.
4. En todo caso, y según el tenor del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, serán precisas las siguientes condiciones para permitir la autorización de la urbanización simultánea a la edificación:
  - a) En la solicitud de licencia, el titular interesado se comprometerá expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
  - b) El titular prestará fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, en cuantía suficiente para asegurar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que le corresponda.
  - c) En la solicitud de licencia, el titular se comprometerá expresamente a la no utilización de la construcción en tanto no estén concluidas las obras de urbanización, así como a condicionar con ese compromiso las cesiones del derecho de propiedad o de uso que pudiera llavar a efecto sobre la edificación ejecutada.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación producirá la caducidad de la licencia en las condiciones del artículo 40 del RGU y la pérdida de la fianza depositada.
6. Así mismo, y de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada, esto es, aquellos que para su gestión requieren, por determinación de estas Normas, un proceso de delimitación de un ámbito de actuación y de aplicación de un sistema de actuación, deberán ceder de forma obligatoria y gratuita al Ayuntamiento el suelo correspondiente al DIEZ (10) por ciento del aprovechamiento correspondiente al ámbito de desarrollo en que se encuentren incluidos.



## CAPITULO 4. ZONA de MANZANA ALINEADA

### artículo 249. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación en MANZANA aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la forma de configuración de la ciudad más tradicional, consistente en el ajuste de la edificación a los límites de las alineaciones exteriores a calles u otros espacios urbanos y con distintas formas de ocupación de las parcelas y de los espacios interiores del tejido urbano.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el graficado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **M** (Manzana), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación entre medianerías.

### artículo 250. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las dos siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo y la forma de ordenar los espacios interiores de la manzana:
  - a) **Tradicional (M.1)**: edificación entre medianerías en manzanas heredadas de un tejido histórico con poca dimensión de fondo, alineadas a calle o espacio público y posibilidad de adosarse al resto de los linderos.
  - b) **Cerrada (M.2)**: edificación entre medianerías en manzanas consolidadas con dimensiones de fondo que permiten la creación de patios interiores de parcela al limitarse la edificación a la alineación exterior a calle o espacio público y a la alienación interior que define el espacio del patio.

### artículo 251. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para cada categoría por las siguientes acotaciones:
  - a) Tradicional: la totalidad de la parcela neta.
  - b) Cerrada: la parte de la parcela neta comprendida entre la alineación exterior de la manzana y una paralela a dicha alineación situada a DIECISEIS (16) metros de distancia, distancia que podrá ser modificada por las alineaciones que expresamente se grafíen en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo. En todo caso, siempre se respetará un espacio mínimo de CUATRO (4) metros medidos desde el eje de la manzana libres de todo tipo de edificación, salvo en plantas baja y bajo rasante.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas, serán las señaladas expresamente por las Normas Subsidiarias para cada frente de manzana, y tendrán el carácter de máximo y de mínimo obligatorios.

**artículo 252. Condiciones de parcela.**

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL	CERRADA
frente mínimo	10 (m)	10 (m)
fondo mínimo	15 (m)	12,5 (m)
superficie mínima	5 (m <sup>2</sup> )	-
fondo/frente máximo	1,5	5
círculo inscribible (diámetro)	5 (m)	10 (m)

**artículo 253. Edificabilidad.**

1. Será la resultante de multiplicar la superficie del área de movimiento por el número de plantas establecidas para cada categoría.

$$\text{Edificabilidad} = \text{sup. área de movimiento (m}^2\text{)} \times \text{número de plantas}$$

2. A los efectos del cálculo de la edificabilidad en parcelas en esquina u otras situaciones en que se asignasen distintas alturas en distintos frentes, éstas se subdividirán en tantas partes como la variación de alturas indique a partir de la bisectriz de los ángulos formados por las alineaciones con distinta altura, siendo la edificabilidad total la suma de la correspondiente a cada parte así calculada.
3. El cómputo de la edificabilidad se realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

**artículo 254. Posición de la edificación.**

1. La edificación se situará entre medianerías, ajustando su línea de edificación exterior a la definida por la alineación exterior a calle o espacio público.
2. En ausencia de alineación interior expresamente grafada en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo, y sin perjuicio de las reglas de colindancia que fuesen de aplicación, la línea interior de edificación se situará:
  - a) Tradicional: libremente en el área de movimiento.
  - b) Cerrada: libremente en el área de movimiento sin exceder el fondo máximo edificable de DIECISEIS (16) metros.
3. Si las Normas señalan líneas de retranqueo o de alineación interior las líneas

interiores de edificación se ajustarán a dichas alineaciones.

4. La ocupación bajo rasante en parcela propia podrá llegar al CIENTO VEINTE (120) por ciento de la ocupación máxima permitida sobre rasante, debiendo respetarse los mismos retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante.
5. Este aprovechamiento bajo rasante no podrá invadir terreno de uso público, ya sea existente o destinado a ello por estas Normas en virtud de cesiones obligatorias, salvo que con carácter excepcional se justifique la imposibilidad de cubrir las necesidades mínimas obligatorias de plazas de estacionamiento dentro de los límites fijados en el punto anterior o se acredite la necesidad de más espacio para poder ejecutar dichos estacionamientos con las debidas condiciones de seguridad, diseño y según las exigencias técnicas requeridas para su correcto dimensionado. Todo ello sin perjuicio de que algunos ámbitos de actuación puedan tener un tratamiento específico, señalado en su correspondiente ficha urbanística.

**artículo 255. Forma de la edificación.**

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante los parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL	CERRADA
fondo edificable máximo	-	16 (m)
longitud máxima	-	100 (m)

**artículo 256. Condiciones de los usos.**

1. Es uso característico el **residencial**.
2. Son usos compatibles:
  - a) productivo:
    - a.1. Industria-almacenaje en categoría 1 y situación primera.
    - a.2. Oficinas en despachos profesionales y situación primera y segunda.
    - a.3. Comercial en categorías 1 y 2 y situación primera.
  - b) dotacional:
    - b.1. En edificio exclusivo o en planta baja.
3. Son usos prohibidos: los restantes.

## CAPITULO 5. ZONA de EDIFICACION ABIERTA

### artículo 257. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación ABIERTA aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la forma de configuración de la ciudad a partir de la edificación de bloques y conjuntos edificatorios exentos en los que la parcela sobre la que se actúa presenta una superficie libre ajardinada de proporciones considerables.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el ~~gráfico~~ <sup>gráfico</sup> en los planes de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **A** (Abierta), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica ~~corresponde a~~ <sup>corresponde a</sup> la edificación en bloque lineal.

### artículo 258. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las dos siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:
  - a) **Intensiva (A.1)**: edificación en bloque lineal en altura con una mayor intensidad en la ocupación del suelo.
  - b) **Media (A.2)**: edificación en bloque lineal en altura con una intensidad media en la ocupación del suelo.

### artículo 259. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para ambas categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:
  - a) Intensiva: SEIS (6) máximo y CUATRO (4) mínimo.
  - b) Media: TRES (3) máximo y mínimo.

### artículo 260. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
frente mínimo	25 (m)	20 (m)

fondo mínimo	30 (m)	25 (m)
superficie mínima	900 (m <sup>2</sup> )	700 (m <sup>2</sup> )
superficie máxima	-	-
fondo máximo	-	-
fondo/frente máximo	-	-
círculo inscribible (diámetro)	25 (m)	20 (m)

**artículo 261. Edificabilidad.**

1. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.

- a) Intensiva: **1,25** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)  
b) Media: **0,95** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Edificabilidad = sup. bruta de parcela (m<sup>2</sup>) x coef. de edificabilidad

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

**artículo 262. Posición de la edificación.**

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación sobre parcela neta en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
ocupación máxima sobre rasante	40 %	30 %
separación a frente de parcela	H/2; 4 (m)	H/2; 4 (m)
separación a linderos mínima	2H/3; 6 (m)	2H/3; 6 (m)
separación mínima entre edificios	H1+H2/2; 12 (m)	H1+H2/2; 9 (m)

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que H/2 ó 2H/3 ó H1+H2/2 (semisuma de las alturas) fueran menores, siendo H, H1 y H2 las alturas de cornisa de la edificación.

3. La ocupación bajo rasante en parcela propia podrá llegar al CIENTO VEINTE (120) por ciento de la ocupación máxima permitida sobre rasante, debiendo respetarse los mismos retranqueos establecidos para la edificación sobre

rasante.

- 4. Este aprovechamiento bajo rasante no podrá invadir terreno de uso público, ya sea existente o destinado a ello por estas Normas en virtud de cesiones obligatorias, salvo que con carácter excepcional se justifique la imposibilidad de cubrir las necesidades mínimas obligatorias de plazas de estacionamiento dentro de los límites fijados en el punto anterior o se acredite la necesidad de más espacio para poder ejecutar dichos estacionamientos con las debidas condiciones de seguridad, diseño y según las exigencias técnicas requeridas para su correcto dimensionado. Todo ello sin perjuicio de que algunos ámbitos de actuación puedan tener un tratamiento específico, señalado en su correspondiente ficha urbanística.
- 5. La medición de la separación entre edificios se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 75 de estas Normas.

**artículo 263. Forma de la edificación.**

- 1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante los parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
fondo edificable máximo	25 (m)	25 (m)
longitud máxima	50 (m)	50 (m)

**artículo 264. Estudios de Detalle.**

- 1. En aquellos casos en que se den situaciones preexistentes con edificación consolidada no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, y que impidan el cumplimiento de alguno de los parámetros generales de parcela, se permitirá adecuar los mismos a través de un Estudio de Detalle.
- 2. La edificación podrá adosarse al lindero lateral en condición de medianera siempre que se dé una situación preexistente de medianería mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la conveniencia e idoneidad de la solución adoptada, debiendo registrarse en escritura pública la condición de mancomunidad de la medianera.

**artículo 265. Condiciones de los usos.**

- 6. Es uso característico el **residencial**.

7. Son usos compatibles:

a) productivo:

- a.1. Industria-almacenaje en categoría 1 y situación primera.
- a.2. Oficinas en despachos profesionales y situación primera y segunda.
- a.3. Comercial en categoría 1 y 2 y situación primera y segunda.

b) dotacional:

- b.1. En edificio exclusivo o en planta baja.

c) infraestructuras de dotación.

4. Son usos prohibidos: los restantes.

## CAPITULO 6. ZONA de EDIFICACION UNIFAMILIAR

### artículo 266. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación UNIFAMILIAR aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la construcción de edificios de uso unifamiliar sobre parcelas privativas.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **U** (Unifamiliar), seguida de un número que identifica la categoría de la ~~misma~~.
3. La tipología característica corresponde a la edificación unifamiliar en hilera, pareada o aislada.

### artículo 267. Categorías.

1. La Ordenanza contempla ~~las tres siguientes~~ categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:
  - a) **Intensiva, tipo 1 (U.1)**: edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño pequeño con alta densidad de ocupación.
  - b) **Media, tipo 2 (U.2)**: edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño medio o grande, con baja densidad de ocupación.
  - c) **De protección oficial, tipo 3 (U.3)**: edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de pequeño tamaño con alta densidad de ocupación y con destino al sometimiento de la promoción al régimen de viviendas de protección oficial.

### artículo 268. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para todas las categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:
  - a) Intensiva: DOS (2) plantas.
  - b) Media: DOS (2) plantas.
  - c) De VPO: DOS (2) plantas.

### artículo 269. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	de VPO
frente mínimo	15 (m)	15 (m)	6 (m)
fondo mínimo	20 (m)	20 (m)	15 (m)
círculo inscribible (diámetro)	15 (m)	15 (m)	6 (m)
superficie mínima por vivienda	200 (m <sup>2</sup> )	300 (m <sup>2</sup> )	100 (m <sup>2</sup> )

2. Se entiende como superficie mínima por vivienda la superficie de parcela total necesaria para que, una vez descontados los terrenos de cesión para viales y espacios libres públicos, sea adjudicada a cada vivienda que vaya a construirse, con independencia del régimen de propiedad que vaya a ser establecido sobre la finca. Esta superficie mínima será también la exigible a efectos de segregación.
3. Los parámetros relativos a las dimensiones longitudinales de la parcela en cuanto a frente y fondo mínimos podrán ser susceptibles de modificación para ajustar a situaciones específicas previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la finca afectada, y serán siempre exigibles a efectos de la parcela mínima para segregaciones.

#### artículo 270. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.
  - a) Intensiva: **0,70** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
  - b) Media: **0,50** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
  - c) De VPO: **0,70** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Edificabilidad = sup. bruta de parcela (m<sup>2</sup>) x coef. de edificabilidad

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

#### artículo 271. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	de VPO
ocupación máxima sobre rasante	50 %	30 %	50 %
separación a frente de parcela	5 (m)	5 (m)	3 (m)
separación a linderos mínima	2H/3; 4 (m)	2H/3; 4 (m)	2H/3; 4 (m)

separación mínima entre edificios                      6 (m)                      6 (m)                      6 (m)

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que  $2H/3$  fuera menor, siendo H la altura de cornisa de la edificación.
3. Estará permitida la situación en medianería de la edificación en el caso expreso de viviendas en hilera, en cuyo caso, la separación entre edificios se reducirá a cero (0) metros, al igual que en el caso de viviendas pareadas.
4. La ocupación máxima en plantas bajo rasante será un VEINTE (20) por ciento más de la correspondiente a la ocupación máxima sobre rasante, debiendo situarse la totalidad de la edificación sobre rasante dentro del perímetro de la planta bajo rasante. En todo caso, la edificación bajo rasante deberá cumplir las distancias de separación a linderos y a frente de parcela establecidas en el punto 1. de este artículo.
5. La medición de la separación entre edificios se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 75 de estas Normas.

**artículo 272. Estudios de Detalle.**

1. En aquellos casos en que se den situaciones preexistentes con edificación consolidada no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza y que impidan el cumplimiento de alguno de los parámetros generales de parcela, se permitirá adecuar los mismos a través de un Estudio de Detalle.
2. La edificación podrá adosarse al lindero lateral en condición de medianera siempre que se dé una situación preexistente de medianería mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la conveniencia e idoneidad de la solución adoptada, debiendo registrarse en escritura pública la condición de mancomunidad de la medianera.
3. La tipología de vivienda colectiva será posible dentro de esta ordenanza específica, aceptándose la existencia de viviendas superpuestas mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que recoja dicha circunstancia y cumpliendo, en todo caso, la totalidad de los parámetros de aplicación, tanto en cuanto a edificabilidad, como en número de viviendas, forma de la edificación y demás condiciones del presente capítulo. En este caso, la dotación de plazas de estacionamiento obligatorio para las viviendas deberá verificarse en planta bajo rasante.

**artículo 273. Otros condicionantes.**

1. La dotación de plazas de estacionamiento obligatorio para las viviendas podrá efectuarse de forma comunitaria al objeto de reducir el número accesos.
2. La superficie de parcela libre resultante de la ocupación de las edificaciones deberá poder ajardinarse al menos en el OCHENTA (80) por ciento de la misma, siendo obligatoria, en actuaciones de nueva planta, la plantación de especies arbóreas en número mínimo de UN (1) ejemplar por cada CINCUENTA (50) metros cuadrados de espacio libre de parcela.
3. Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse independientemente de su uso y destino, y tendrán unas dimensiones que permitan la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a QUINCE (15) metros.
4. En el caso de que se implante un edificio de uso hotelero o de residencia comunitaria en esta zona, y sólo para esos usos concretos, se permitirá un aumento de una planta en la altura de cornisa de la edificación, fijándose esa altura máxima en ~~TRES (3) plantas.~~

**artículo 274. Condiciones de los usos.**

1. Es uso característico el **residencial** de vivienda.
2. Son usos compatibles:
  - a) residencial:
    - a.1. Residencia comunitaria y establecimiento hotelero en parcela independiente.
  - b) productivo:
    - b.1. Oficinas en situación segunda y despachos profesionales.
    - b.2. Comercial en categorías 1 y 2 y situación segunda.
  - c) dotacional:
    - d.1. En edificio exclusivo y parcela independiente.
  - d) infraestructuras de dotación.
3. Son usos prohibidos: los restantes.

## CAPITULO 7. ZONA de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

### artículo 275. Ambito y tipología.

1. Se entiende por zona de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la construcción de edificios dedicados a albergar todo tipo actividades económicas, desde las más tradicionales a las más especializadas.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra P (Productiva), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación en edificio aislado.

### artículo 276. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las dos siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:
  - a) **Intensiva (P.1)**: zona industrial exclusiva con parcelas de tamaño medio o grande.
  - b) **Media (P.2)**: zona de edificación industrial dispersa en los núcleos urbanos.
  - c) **En polígono (P.3)**: zona industrial con parcelas de tamaño medio contenidas dentro del Polígono Industrial de Guarnizo.

### artículo 277. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para todas las categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas y altura máxima en metros, serán, para cada categoría, las siguientes:
  - a) Intensiva: TRES (3) plantas, y 10 (m) a la cornisa.
  - b) Media: TRES (3) plantas, y 8 (m) a la cornisa.
  - c) En polígono: según Ordenanzas Reguladoras del Polígono de Guarnizo.
3. No será posible sobrepasar en ningún caso la altura a la cornisa, excepto que se trate de una edificación con una sola planta sobre rasante destinada a una actividad productiva cuya naturaleza exija una altura superior, en cuyo caso, previa justificación de este extremo en el proyecto, y con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, será aplicable la altura requerida.

4. Se entiende como Ordenanzas Reguiadoras del Polígono de Guarnizo la normativa que hasta ahora ha venido aplicándose en el mismo, derivada de la Ordenanzas redactadas en su día por el Instituto Nacional de Urbanización del Ministerio de la Vivienda. En todo caso, deberán cumplirse las normas concurrentes más de más reciente aprobación en aquellos aspectos en que estas Ordenanzas hayan quedado desfasadas.

**artículo 278. Condiciones de parcela.**

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EN POLIGONO
frente mínimo	5 (m)	10 (m)	según ORP
fondo mínimo	20 (m)	-	-
círculo inscribible (diámetro)	5 (m)	-	-
superficie mínima (total)	200 (m2)	400 (m2)	según ORP

**artículo 279. Edificabilidad.**

1. Será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.
- a) Intensiva: 6 (m3/m2)
- b) Media: 5 (m3/m2)
- c) En polígono: según ORP

Edificabilidad = sup. neta de parcela (m2) x coef. de edificabilidad

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas y, en este caso en que la edificabilidad se expresa en volumen, dicho volumen hace referencia a la capacidad real de la edificación.

**artículo 280. Posición de la edificación.**

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

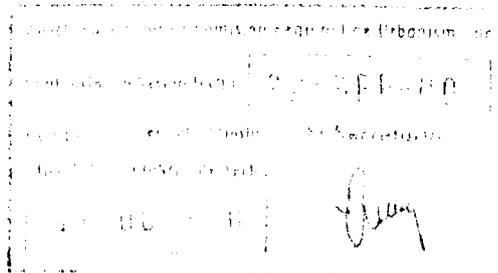
CONDICION	INTENSIVA	MEDIA	EN POLIGONO
ocupación máxima	50 %	60 %	según ORP
separación a frente de parcela	10 (m)	5 (m)	según ORP

separación a linderos mínima      2H/3; 5 (m)      2H/3; 5 (m)      según ORP

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que  $2H/3$  fuera menor, siendo H la altura de cornisa de la edificación.

**artículo 281. Condiciones de los usos.**

1. Es uso característico el **productivo**.
2. Son usos compatibles:
  - a) dotacional:
    - a.1. En edificio exclusivo.
  - b) residencial:
    - b.1. establecimiento hotelero en parcela independiente.
  - c) usos al servicio del automóvil.
  - d) infraestructuras de dotación.
3. Son usos prohibidos: los restantes.



## CAPITULO 8. ZONA DOTACIONAL

### artículo 282. Ambito y tipología.

1. Se entiende por zona DOTACIONAL aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la construcción de edificios dedicados a albergar todo tipo actividades comprendidas dentro de los usos que estas Normas recogen con ese carácter de equipamiento.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **D** (Dotacional), seguida de otra letra que identifica el tipo de dotación de entre las categorías que se reseñan en el artículo siguiente y una cifra que la numera.
3. La tipología característica corresponde a la edificación en edificio aislado.

### artículo 283. Categorías.

1. A los efectos de la determinación de las condiciones de la edificación para cada uso se establecen las siguientes categorías de zonas dotacionales en función de su uso característico:
  - a) **Deportivo (DD)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a la práctica del deporte ya sea al aire libre o en recintos cubiertos y todos sus espacios anexos.
  - b) **Educativo (DE)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a la instalación de edificios cuyo destino sean las actividades docentes en cualquiera de los ciclos establecidos por la legislación vigente en materia educativa y todos sus espacios anexos.
  - c) **Servicios de Interés Público y Social (DP)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a la implantación de cualquiera de los siguientes usos así como **todos sus espacios anexos**:
    - c.1. Sanitario.
    - c.2. Asistencial.
    - c.3. Cultural.
    - c.4. Social.
    - c.5. Servicios.
    - c.6. Administración.
  - d) **Religiosos (DR)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a soporte de edificación vinculada a la práctica de la religión, residencia de religiosos y todos sus espacios anexos.
  - e) **Especiales (DS)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona Dotacional que se destinen a instalación públicas no pertenecientes a otros usos como cementerios o cocheras, y todos sus espacios anexos.
  - f) **Sin determinar (DX)**: incluye aquellos espacios calificados como Zona

Dotacional cuyo uso característico no se define en estas Normas y que serán concretados en un momento posterior por el Ayuntamiento en función de sus necesidades y requerimientos.

**artículo 284. Condiciones geométricas del sólido capaz.**

1. El área de movimiento será la determinada para todas las categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:

**artículo 285. Edificabilidad.**

1. Será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.

Edificabilidad = sup. neta de parcela (m<sup>2</sup>) x coef. de edificabilidad

2. En todo caso, se admite la edificabilidad materializada en parcelas calificadas como zona Dotacional, pudiéndose aumentar en un VEINTE (20) por ciento dicha edificabilidad existente, porcentaje que llegará hasta el TREINTA y CINCO (35) por ciento en el caso de un uso público.
3. El cómputo de la edificabilidad, de realizarse en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

**artículo 286. Posición de la edificación.**

1. La posición de la edificación sobre la parcela es libre siempre que no se de la aparición de nuevas medianerías al descubierto, ni que las existentes queden sin cubrir.
2. Cuando la clasificación de las parcelas colindantes como suelo apto para urbanizar o como suelo no urbanizable, o su calificación en una Ordenanza que dé como resultado edificaciones aisladas, la edificación deberá separarse de sus linderos una distancia superior a la MITAD (1/2) de su altura, con un mínimo de CUATRO (4) metros, y un mínimo de CINCO (5) metros si se trata del frente de parcela.
3. Las dotaciones públicas de uso educativo o de interés público y social que, por razones debidamente justificadas de capacidad y uso, y previos los

informes técnicos y jurídicos municipales preceptivos de carácter favorable, podrán reducir las distancias mínimas a colindantes al régimen de distancias prevenido en el Código Civil.

**artículo 287. Dotacional Deportivo.**

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:
  - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de CERO con SETENTA y CINCO (0.75) metros cuadrados por metro cuadrado para el caso de instalaciones cubiertas y de CERO con DIEZ (0.10) metros cuadrados para instalaciones al aire libre.
  - b) Altura máxima: DOS (2) plantas, y DOCE y MEDIO (12.50) metros de altura de coronación.
  - c) Ocupación: SETENTA y CINCO (75) por ciento de parcela neta.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.
3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

**artículo 288. Dotacional Educativo.**

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:
  - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de CERO con SETENTA y CINCO (0.75) metros cuadrados por metro cuadrado.
  - b) Altura máxima: TRES (3) plantas, y DIEZ y MEDIO (10.50) metros de altura de cornisa.
  - c) Ocupación: SETENTA y CINCO (75) por ciento de parcela neta.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.
3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

**artículo 289. Dotacional de Servicios de Interés Público y Social.**

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:

- a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.
  - b) Altura máxima: TRES (3) plantas, y DIEZ y MEDIO (10.50) metros de altura de cornisa.
  - c) Ocupación: CUARENTA (40) por ciento de parcela neta.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada CIEN (100) metros cuadrados de parcela neta.
  3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

**artículo 290. Dotacional Religioso.**

1. Los parámetros de aplicación son los siguientes:
  - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.
  - b) Altura máxima: TRES (3) plantas, DIEZ y MEDIO (10.50) metros de altura de cornisa para edificios de residencia de religiosos, y QUINCE (15) metros de altura de coronación para edificios de culto.
  - c) Ocupación: CINCUENTA (50) por ciento de parcela neta.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.
3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

**artículo 291. Dotacional Especial.**

1. Los parámetros de aplicación son los establecidos por la reglamentación sectorial específica, si la hubiera, o los mínimos que a continuación se expresan:
  - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.
3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación

de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

**artículo 292. Dotacional sin determinar.**

1. Los parámetros de aplicación serán los establecidos por la reglamentación sectorial específica, si la hubiera, o los mínimos que a continuación se expresan:
  - a) Edificabilidad: se considera un coeficiente sobre parcela neta de UN (1) metro cuadrados por metro cuadrado.
2. Se asegurará una dotación mínima de plazas de estacionamiento de UNA (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.
3. La parcela que quede libre de edificación y del cumplimiento de la dotación de plazas de estacionamiento se ajardinará en su totalidad, garantizándose una plantación de especies arbóreas de UN (1) árbol por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de parcela neta.

**artículo 293. Condiciones de los usos.**

1. En esta ordenanza es el uso característico el **dotacional**, con el uso pormenorizado que en cada Plano de Calificación de Suelo se otorgue a cada ámbito.
2. Son usos compatibles:
  - a) dotacional:
    - a.1. Cualquier otro uso dotacional que no interfiera con el característico.
  - b) residencial:
    - b.1. Vivienda de quien guarde las instalaciones dotacionales.
3. Son usos prohibidos: los restantes.

## CAPITULO 9. ZONA de ESPACIOS LIBRES

### artículo 294. Ambito y tipología.

1. Se entiende por zona de ESPACIOS LIBRES aquella que comprende los terrenos destinados al ocio, juegos, parques y jardines, espacios peatonales de tránsito y estancia, y, en general, áreas de esparcimiento público o privado, así como zonas ajardinadas en ámbitos libres de edificación.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con las letras **EL** (Espacios Libres), seguidas de otra letra que identifica el tipo de uso del espacio libre entre las categorías que se reseñan en el artículo siguiente.

### artículo 295. Categorías.

1. A los efectos de la determinación de las condiciones de la edificación para cada uso se establecen las siguientes categorías de zonas espacios libres en función de su uso característico:
  - a) **Parques y jardines (ELJ)**: espacios verdes públicos forestados y ajardinados cuyo destino es el ocio y esparcimiento de la población con posibilidad de integrar actividades deportivas al aire libre y pequeños equipamientos de carácter cultural.
  - b) **Espacio libre interior (ELI)**: espacios libres públicos situados en el interior de manzanas edificadas vinculados a un uso deportivo y de ocio al aire libre, así como al ajardinamiento y la estancia de personas.
  - c) **Espacio libre anexo a viario (ELV)**: espacios libres públicos que apoyan la definición ambiental y ornamental del viario.
  - d) **Espacio libre privado (ELP)**: espacios expresamente así definidos por las presentes Normas.
  - e) **Marisma (ELM)**: zonas de marismas así definidas y recogidas por las presentes Normas en orden a su protección y recuperación ambiental.

### artículo 296. Condiciones del estacionamiento bajo rasante.

1. Se autorizará el estacionamiento bajo rasante en parques y jardines (ELP) y en los espacios libres interiores (ELI) y privados (ELP) en la totalidad de la superficie del mismo, siempre que se garanticen las siguientes condiciones:
  - a) Se mantendrá o restituirá el arbolado existente.
  - b) Se ajardinará al menos el SESENTA (60) por ciento de la superficie del espacio libre sobre el estacionamiento.

### artículo 297. Condiciones del estacionamiento sobre rasante.

1. Se autorizará el estacionamiento sobre rasante en parques y jardines (ELP) y en los espacios libres interiores (ELI) y privados (ELP) en una superficie no

superior al VEINTE (20) por ciento de la superficie total del espacio libre, y siempre que la ejecución de dicho estacionamiento se vea acompañada por el ajardinamiento de una superficie igual a la del CINCUENTA (50) por ciento de la ocupada por las plazas y por la plantación de UN (1) árbol por cada dos plazas.

**artículo 298. Condiciones de los usos y de la edificación.**

1. Serán usos compatibles los siguientes:
  - a) Cultural, en edificaciones de pequeño tamaño y según las condiciones del apartado siguiente.
  - b) Deportivo, en instalaciones al aire libre no cubiertas.
2. Sólo se permitirá, en parques y jardines (ELP) y en los espacios libres interiores (ELI) la construcción de pequeñas instalaciones vinculadas al uso deportivo (vestuarios) o cultural y siempre que su superficie construida total no exceda de CINCUENTA (50) metros cuadrados en el caso deportivo y de CIEN (100) metros cuadrados en el caso cultural, y su altura de coronación no supere los TRES y MEDIO (3.5) metros.

## CAPITULO 10. ZONA de VIARIO

### artículo 299. Ambito y tipología.

1. Se entiende por zona de VIARIO aquella que comprende los terrenos destinados al tráfico de vehículos y de peatones y al estacionamiento en superficie.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo comprendido entre alineaciones exteriores de manzana, así como el que, en desarrollo de las Normas, se delimite como tal.

### artículo 300. Categorías.

1. A los efectos de las determinación de las condiciones para cada uso se establecen las siguientes categorías de zonas de viario en función de sus características:
  - a) **Autopistas, autovías y carreteras nacionales y comarcales.**
  - b) **Viario rodado:** incluye los espacios en que se diferencian claramente los ámbitos destinados exclusivamente al tráfico rodado de los destinados al uso peatonal, sin permitirse la interferencia entre ambas.
  - c) **Viario compartido:** incluye los espacios en los que se favorece el tráfico peatonal en toda la sección viaria.
  - d) **Estacionamiento:** incluye los espacios destinados al estacionamiento de vehículos en superficie vinculado al viario público o privado.

### artículo 301. Autopistas, autovías y carreteras nacionales y comarcales.

1. Los instrumentos de regulación básica para los elementos del viario de carácter supramunicipal, esto es, de autopistas, autovías y carreteras nacionales y comarcales, será las leyes sectoriales de aplicación, a saber, la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, el Real Decreto 1812/94, de 2 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, y la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de CANTABRIA.

### artículo 302. Viario rodado.

1. El viario público deberá cumplir las condiciones sectoriales que le sean de aplicación y, en su defecto, las siguientes:
  - a) Anchura de cada carril de circulación TRES (3) metros como mínimo y TRES y MEDIO (3.5) metros como máximo.
  - b) Pendiente longitudinal máxima: DIEZ (10) por ciento con carácter general, permitiéndose el QUINCE (15) por ciento, con carácter excepcional y por casusa debidamente justificada, en tramos de longitud máxima de CINCUENTA (50) metros.
  - c) Anchura mínima de las bandas de estacionamiento, si las hubiera:

- c.1. En batería, CUATROCIENTOS CINCUENTA (450) centímetros.
  - c.2. En línea, DOSCIENTOS VEINTICINCO (225) centímetros.
  - d) Ancho mínimo de acera, si la hubiera, o de espacio entre calzada y límite del espacio viario, CIENTO SETENTA y CINCO (175) centímetros.
2. En las secciones viarias en que la distancia entre el borde la calzada y el límite del espacio viario sea superior a DOSCIENTOS CINCUENTA (250) centímetros, si no hubiera banda de estacionamiento, y a CUATROCIENTOS CINCUENTA (450) centímetros si sí hubiera banda de estacionamiento, será preceptiva la plantación de arbolado ornamental en alineación con una separación adecuada para cada tipo de especie.
  3. La pavimentación de los espacios de tránsito peatonal será obligatoria en toda su superficie, a excepción de las posibles zonas ajardinadas o arboladas.
  4. Los accesos rodados a las parcelas se verificarán mediante rebajes de acera con una anchura máxima de TRES y MEDIO (3,5) metros.
  5. En el diseño de aceras se suprimirá todo tipo de elemento que pueda constituir una barrera arquitectónica para su uso por personas con minusvalías.
  6. La apertura de nuevo viario en proyectos de urbanización se adaptará a alguna de las secciones tipo que estas Normas establecen.

**artículo 303. Viario privado.**

1. Se incluye en esta categoría el viario que da servicio de acceso a los edificios dentro de las parcelas.
2. Los acceso rodados a los edificios mantendrán una sección mínima constante con una anchura de TRES (3.0) metros para una sola dirección y de CINCO (5,0) metros para dos direcciones, con las pendientes máximas que se establecen en el artículo anterior.
3. El tráfico peatonal de acceso a los edificios se verificará de forma independiente a la del viario rodado con una anchura mínima de CIENTO SETENTA y CINCO (175) centímetros, ya sea como acera o como otro tipo de solución de recorrido.

**artículo 304. Viario compartido.**

1. En las zonas de viario de uso compartido rodado-peatonal se dará prioridad

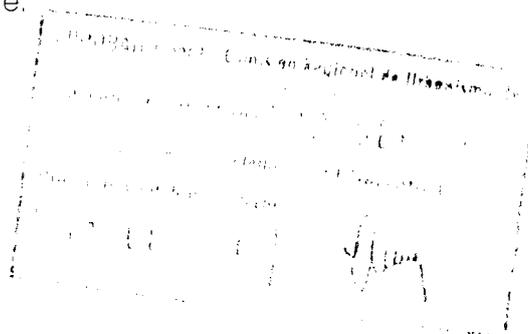
al uso peatonal y al tratamiento y pavimentación acorde con este uso prioritario, debiendo incorporarse en su sección transversal elementos de diseño o mobiliario urbano que impidan velocidades superiores a VEINTE (20) kilómetros por hora, permitiendo, en todo caso, el tráfico de vehículos de emergencia (policía, bomberos, ambulancias...) o de limpieza.

**artículo 305. Estacionamiento.**

1. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento incorporadas al viario tendrán las siguientes limitaciones mínimas a los efectos del cómputo de la capacidad del mismo:
  - a) **Batería:** cada plaza tendrá, al menos, DOSCIENTOS VEINTICINCO por CUATROCIENTOS CINCUENTA (225x450) centímetros.
  - b) **En línea:** cada plaza tendrá, al menos, DOSCIENTOS VEINTICINCO por QUINIENTOS (225x500) centímetros.

**artículo 306. Secciones de viario municipal.**

1. Las secciones viarias tipo que gráficamente se recogen en la figura que acompaña al artículo 188 de las presentes Normas serán de aplicación con carácter vinculante los supuestos en él establecidos, a saber, en cuanto a mínimos en los proyectos de urbanización que supongan la apertura de nuevo viario público y en la ampliación de las vías urbanas que puedan llevarse a cabo en desarrollo de las necesidades municipales de vialidad y mejora de las comunicaciones interiores en el término municipal.
2. En aquellos casos en que las secciones de calle actuales no se acomoden a las secciones tipo, se considera como sección de viario municipal, a efectos de la determinación de las alineaciones exteriores, la sección actualmente existente.



## CAPITULO 11. ZONA de INFRAESTRUCTURAS

### artículo 307. Ambito.

1. Se entiende por zona de INFRAESTRUCTURAS aquella que comprende los terrenos soporte de las instalaciones y edificaciones vinculadas al uso de infraestructuras territoriales.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **I** (Infraestructuras), seguida de otra letra que identifica el tipo de uso de la infraestructura entre las categorías que se reseñan en el artículo siguiente.

### artículo 308. Categorías.

1. A los efectos de las determinación de las condiciones para cada uso se establecen las siguientes categorías de infraestructuras en función de su uso característico:
  - a) **Ferroviaria (IF)**; incluye los terrenos y construcciones vinculados al uso de la red ferroviaria.
  - b) **Portuaria (IP)**; incluye los terrenos y construcciones vinculados al espacio portuario.
  - c) **De dotación (ID)**; incluye los terrenos y construcciones vinculados a las infraestructuras y redes territoriales de dotación de servicios.
2. El desarrollo de los ámbitos incluidos en esta ordenanza se llevará a cabo, en todos los casos, mediante la redacción de Planes Especiales que deberán ajustarse siempre a la legislación sectorial de aplicación para cada uso.

## TÍTULO IX. AMBITOS de ACTUACION

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### artículo 309. Definición.

1. Los Ambitos de Actuación se señalan tanto en suelo urbano como en suelo apto para urbanizar con el objetivo de delimitar las áreas en las que las presentes Normas establecen una ordenación concreta con la que se pretende la consecución de unos fines específicos y que, por tanto, hacen necesario el desarrollo de las mismas, previo a las operaciones de parcelación, urbanización y edificación, mediante alguno de los instrumentos de actuación que a continuación se detallan:
  - a) Plan Especial de Reforma Interior
  - b) Estudio de Detalle
  - c) Reparcelación
  - d) Proyecto de Urbanización

#### artículo 310. Delimitación.

1. Los Ambitos de Actuación son las áreas así definidas y delimitadas en los Planos de Calificación del Suelo, en los que se recogen grafados con las siglas **AA** (Ambitos de Actuación) cuando se sitúan en suelo urbano y **AU** cuando lo hacen en suelo apto para urbanizar seguidas de una cifra que indica su numeración.
2. Las Fichas Particularizadas recogidas más adelante establecerán, para cada Ambito considerado, las condiciones específicas de su ordenación y gestión.

#### artículo 311. Desarrollo.

1. Los Ambitos de Actuación se desarrollarán a través de los instrumentos de actuación, definidos en el Título II de las presentes Normas, que se apuntan en las Fichas Particularizadas de cada uno de ellos recogidas en el ANEXO 2 de estas Normas.
2. Las ordenaciones contenidas en las Fichas podrán ser modificadas mediante Estudios de Detalle en todos aquellos aspectos cuyo alcance que no se considere vinculante. En todo caso, podrán definirse nuevos viales privados de acceso a la edificación pero nunca podrán disminuirse las superficies ni ubicaciones de las zonas de cesión establecidas para cada Ambito.
3. La delimitación de Unidades de Ejecución dentro de cada Ambito se registrará por lo establecido en cada Ficha en cuanto al número de ellas, debiendo

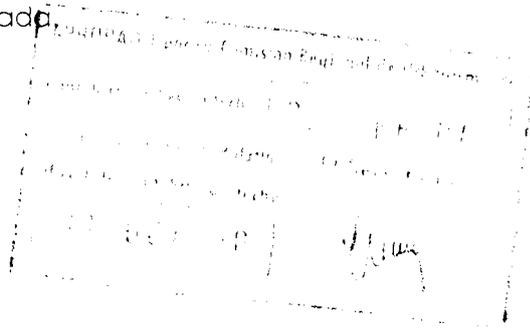
cumplirse, en todo caso, lo establecido en el artículo 145 del RDL.1/92, al amparo de la Ley de CANTABRIA 1/97, en lo referente a diferencias entre los aprovechamientos de las distintas unidades del Ambito.

**artículo 312. Condiciones de actuación.**

1. Los Ambitos de Actuación tienen reflejadas las condiciones singulares de su ordenación y gestión en las Fichas Particularizadas, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de suelo el NOVENTA (90) por cien del total de cada Ambito.
2. Las determinaciones establecidas en las Fichas tiene, para cada caso, el siguiente alcance:
  - a) **Superficie bruta:** La superficie que figura en las Fichas es un dato estimativo obtenido por medición cartográfica, pudiendo ajustarse en función de una medición topográfica más fiable a las dimensiones exactas del Ambito. Esa dimensión, en todo caso, podrá modificarse, en más o en menos, en un porcentaje que no supere el DIEZ (10) por ciento de la misma por motivos de adecuación a los límites catastrales de la parcela o parcelas afectadas. En ningún caso esa modificación supondrá una merma de los espacios destinados a cesiones para uso público de cualquier tipo.
  - b) **Ordenanza subsidiaria:** se establece una Ordenanza de aplicación subsidiaria para todas aquellas circunstancias no reguladas en la Ficha.
  - c) **Edificabilidad:** la edificabilidad total materializable viene dada en función del aprovechamiento lucrativo total del ámbito, esto es, de la aplicación sobre la superficie bruta del ámbito del coeficiente del aprovechamiento tipo. La superficie correspondiente a edificaciones catalogadas se deducirá para el cálculo de la superficie materializable sobre cada Ambito de Actuación según las especificaciones contenidas en la Ficha. **Así mismo, la superficie edificable que correspondiera a usos dotacionales públicos no se incluirá en dicho cómputo de la edificabilidad máxima.**
  - d) **Aprovechamiento tipo:** a los efectos del artículo 14 de la Ley 6/98, se considera que el aprovechamiento total de cada ámbito de actuación será el resultante de aplicar el factor del aprovechamiento tipo reseñada en la ficha correspondiente a la superficie bruta del ámbito.
  - d) **Cesiones:** la superficie de las cesiones establecida en las Fichas se entiende como mínima, teniendo carácter vinculante en cuanto a su ubicación, obligatoriedad y gratuidad. Cuando el uso previsto en las Normas sea de viario o de espacios libres de uso público deberá entregarse al Ayuntamiento previamente urbanizada y acondicionada por la Propiedad.
  - e) **Area de movimiento:** las áreas de movimiento graficadas en las Fichas tienen carácter vinculante en lo que se refiere a las alineaciones que expresamente

se indican a frente de calle. Así mismo, prevalecerá el área de movimiento sobre las determinaciones genéricas de distancias a colindantes y ocupaciones de parcela establecidas por las presentes Normas. No ocurre lo mismo, sin embargo, con las longitudes máximas de fachada que deberán respetarse aún dentro de las áreas de movimiento, excepto en aquellos casos expresamente mencionados en las Fichas. La tramitación de un Estudio de Detalle que afecte a la totalidad del ámbito interesado podrá modificar las áreas de movimiento, excepto en las alineaciones vinculantes definidas por estas Normas.

- f) **Urbanización y ajardinamiento:** cuando en las Fichas de los distintos ámbitos se hace alusión a la superficie libre de parcela resultante se considera la derivada de excluir previamente no sólo la edificación sino las superficies ocupadas por viales interiores y zonas de estacionamiento.
3. Cualquier variación de las determinaciones contenidas en las Fichas no concordante con el alcance establecido en el punto anterior se considerará una Modificación de las Normas a los efectos del artículo 05 de las mismas.
  4. En los Ambitos de Actuación, el Ayuntamiento de ASTILLERO se reserva las siguientes facultades, que podrán plasmarse en convenios urbanísticos:
    - a) Conversión del DIEZ (10) por ciento de cesión en superficie por cesión de estacionamiento construido a razón de 1,6 metros cuadrados construidos de estacionamiento subterráneo por cada metro cuadrado construido en superficie.
    - b) Cesión de plazas de estacionamiento subterráneo construido por la mayor cesión ejecutada,



## TITULO X. NORMAS de PROTECCION del PATRIMONIO

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

#### **artículo 313. Consideraciones generales sobre protección.**

1. Las presentes Normas establecen un régimen de preservación del patrimonio cultural del municipio de ASTILLERO a través de las determinaciones contenidas en este Título IX en aplicación de los deberes de protección, acrecentamiento y transmisión de dicho patrimonio que establece la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley.
2. Las Normas de Protección se articulan como un Catálogo de los elementos, tanto arquitectónicos como naturales, afectados por las mismas, de acuerdo con lo establecido en el RDL.1/1992, al amparo de la Ley de CANTABRIA 1/1997, y en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
3. El Catálogo contenido en estas Normas de Protección identifica los edificios, construcciones, especies vegetales y espacios libres o parcelas sujetos a algún tipo de protección, y pormenoriza sus características y circunstancias en Fichas individualizadas que se incorporan como Anexo 3 de estas Normas.
4. La catalogación de cualquier elemento afectará y vinculará las obras que sobre él puedan efectuarse tanto por particulares como por la Administración.
5. Los edificios y construcciones catalogados no podrán ser declarados fuera de ordenación ni fuera de ordenanza por los instrumentos de desarrollo de las presentes Normas.

#### **artículo 314. Deber de conservación.**

1. Los propietarios de los terrenos, parcelas y construcciones de todo tipo incluidos en el Catálogo de estas Normas están obligados a su conservación, mantenimiento y custodia para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, así como para garantizar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo que establecen los artículos 21 y 245 del RDL.1/92.
2. La Administración competente podrá ordenar la ejecución de las obras

necesarias para garantizar la conservación, mantenimiento y custodia de las edificaciones protegidas, y también, en caso de que dichas órdenes no fueran cumplidas, podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria.

3. El incumplimiento del deber de conservación de los bienes catalogados será causa de interés social para la expropiación forzosa de los mismos por parte de la Administración competente.
4. Cualquier tipo de transgresión del deber de conservación o de acción agresora contra los bienes catalogados supondrá la obligación de reponer el bien al estado que le hizo acreedor a la protección, sin perjuicio de la sanciones que pudieran ser impuestas en aplicación de la legislación vigente en materia de suelo y de patrimonio.
5. Será preceptiva la redacción de un Estudio Arqueológico completo en todos aquellos casos en que así se requiera en las Fichas de los distintos Ambitos de Actuación, así como en aquellas localizaciones o circunstancias en que el Informe Arqueológico contenido en el Informe de Impacto Ambiental de las presentes Normas así lo establezca, siendo preceptiva la consideración de las conclusiones de dicho Estudio a los efectos de la concesión de Licencia Municipal de Obras sobre los terrenos afectados.

**artículo 315. Coste de las obras de conservación.**

1. El coste de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de los edificios, construcciones, elementos vegetales y parcelas catalogados por las presentes Normas corresponde a los propietarios, titulares de derechos reales o poseedores de los bienes, y, a la Administración competente en los términos que la legislación aplicable determine, de acuerdo con el artículo 21 del RDL 1/92 y el artículo 36 de la Ley 16/85.
2. Los propietarios de los bienes catalogados, podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de la Administración competente, que habrá de prestarla en las condiciones adecuadas cuando tales obras excedan de los límites del deber de conservación.

**artículo 316. Declaración de ruina.**

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios catalogados, en los supuestos del artículo 247.2 del RDL 1/92, no supondrá el deber de demolición al quedar exceptuados del régimen común de la declaración del estado ruinoso.
2. Cuando fuera necesaria la demolición, total o parcial, de los elementos o

partes del edificio en estado de ruina física declarada se procederá a la reposición de dichos elementos afectados a través de intervenciones conducidas bajo la supervisión de los técnicos competentes designados por la Administración interesada, previo el trabajo necesario de levantamiento gráfico, fotográfico y de moldes (si hiciera falta) de los elementos dañados.

**artículo 317. Actuaciones de urgencia.**

1. En el caso de situaciones de urgencia que pudieran derivar en daños graves para personas o bienes y no fuera posible un trámite de consulta previa, el interesado habrá de comunicar y justificar ante el Ayuntamiento, y en un informe técnico cualificado, la necesidad de la intervención urgente, que, en lo posible, limitará su afección al mínimo imprescindible.
2. El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, determinará las acciones posteriores que puedan derivarse de la intervención efectuada.

**artículo 318. Catálogo.**

1. El Catálogo integra la relación de bienes protegidos por las presentes Normas y su contenido se articula a través de los siguientes criterios:
  - a) **Edificios** protegidos: construcciones cuya protección se considera desde las Normas por sus singulares características arquitectónicas, culturales, artísticas o de implantación, sin contar con declaración de bien de interés cultural.
  - b) **Parcelas y espacios libres** protegidos: espacios no edificados cuya protección se considera desde las Normas por la singularidad bien de sus elementos vegetales o botánicos bien de sus valores paisajísticos.
  - c) **Elementos vegetales** protegidos: especies vegetales singulares que, en razón de su carácter excepcional o de su especial valor en función de una imagen vegetal destacable, son consideradas como dignas de protección por estas Normas.

**artículo 319. Objetivos.**

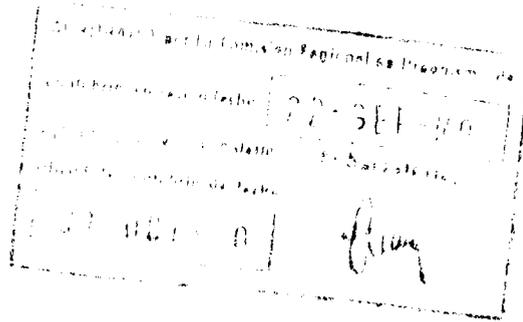
1. El Catálogo se redacta con el objetivo de establecer un listado que recoja aquellos elementos de interés histórico, artístico, cultural o ambiental dentro del municipio y que actúe como mecanismo para la puesta en evidencia de los mismos en orden a la valoración del patrimonio de ASTILLERO, así como para el establecimiento de los tipos de intervención posible sobre ellos.

**artículo 320. Criterios.**

1. Los elementos incluidos en este Catálogo son aquellos que cumplen alguno de los siguientes criterios:
  - a) Poseer un claro valor representativo como elemento emblemático de un

espacio urbano, configurando de alguna manera la memoria histórica y colectiva del lugar.

b) Tratarse de una obra de arquitectura con valor intrínseco propio.



## CAPITULO 2. PROTECCION de EDIFICIOS

### artículo 321. Ambito.

1. Son edificios protegidos todos aquellos que, sin contar con la declaración de bien de interés cultural en los términos de la Ley 16/85, son acreedores de una protección específica por sus valores arquitectónicos, culturales, artísticos o de implantación.
2. Los edificios protegidos se recogen de manera individualizada en las Fichas que constituyen el Anexo 3 "Catálogo" de las presentes Normas.
3. Serán también edificios protegidos todos aquellos sobre los que recayese dicha calificación en desarrollo de los instrumentos de planeamiento posteriores de estas Normas.

### artículo 322. Nivel de protección.

1. Se considera un nivel de protección único para las edificaciones afectadas por el Catálogo que se define como **estructural** dentro de las clasificaciones tradicionales de protección.
2. El nivel de protección estructural protege la apariencia de los edificios, favoreciendo la conservación de los **elementos básicos definitorios** de su configuración arquitectónica, **forma de articulación**, uso y ocupación del espacio.

### artículo 323. Obras permitidas.

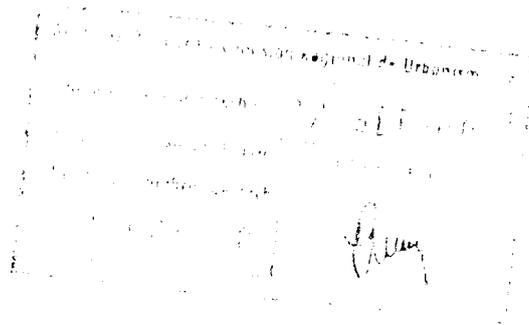
1. Las obras que se permiten con carácter general y siempre tendentes al mantenimiento del edificio en las mejores condiciones de habitabilidad y a la consecución de las adecuadas características de seguridad, salubridad y ornato público, son las siguientes:
  - a) Conservación.
  - b) Restauración.
  - c) Consolidación.
2. Las obras de rehabilitación y de reestructuración con carácter integral se consideran excepcionales y deberá justificarse sobradamente la imposibilidad de otro tipo de actuación para la adecuación del edificio al uso permitido al que se destine, el escaso valor de los elementos estructurales o cualquier motivo de seguridad o higiene que se alegue. En todo caso, no podrán afectar a las fachadas ni a la imagen exterior de la edificación.
3. Las obras de reestructuración parcial se admiten en cubiertas y fachada

siempre que su objetivo sea la restitución de la imagen original del edificio.

- 4. Las obras de demolición sólo serán admisibles como fase previa a la reestructuración o a la reconstrucción de un edificio o parte de él tras una declaración de ruina técnica y como obra destinada a recuperar la configuración original del edificio suprimiendo cuerpos añadidos procedentes de intervenciones de poco interés.
- 5. Se prohíben expresamente las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.

**artículo 324. Usos permitidos.**

- 1. En los edificios protegidos los usos deberán adecuarse a la Ordenanza de la zona en que se ubiquen.



### CAPITULO 3. PROTECCION de PARCELAS y ESPACIOS LIBRES

#### artículo 325. Ambito.

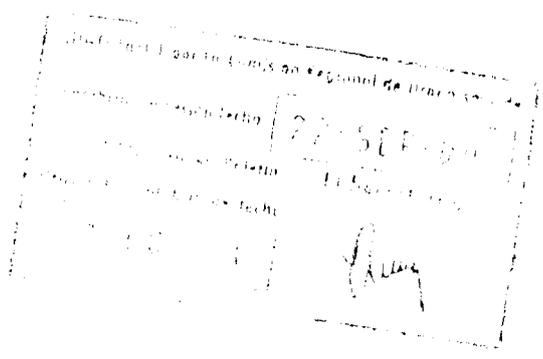
1. Son parcelas y espacios libres protegidos todos aquellos que, sin contar con la declaración de bien de interés cultural en los términos de la Ley 16/85, son acreedores de una protección específica por sus valores paisajísticos o sus especies vegetales de interés.
2. Las parcelas y espacios libres protegidos se recogen como tales de manera individualizada en las Fichas que constituyen el Anexo 3 "Catálogo" de las presentes Normas.
3. Serán también parcelas y espacios libres protegidos todos aquellos sobre los que recayese dicha ~~calificación en desarrollo de~~ los instrumentos de planeamiento posteriores de estas Normas.

#### artículo 326. Nivel de protección.

1. La inclusión de una ~~parcela en el Catálogo de~~ Protección de estas Normas supone el mantenimiento y ~~la conservación de todas las especies vegetales de interés existentes sobre ella de forma que se garantice la~~ permanencia de unas características de ajardinamiento y de ocupación de parcela por parte de la edificación ya existente (si la hubiera) que mantengan la imagen actual de la misma, prohibiéndose cualquier tipo de actuación edificatoria sobre la parcela libre.
2. La inclusión de un espacio libre público (parque, plaza o vía pública) en el Catálogo de Protección de estas Normas supone la conservación del mismo en cuanto a tal espacio libre, en orden a su mantenimiento en las adecuadas condiciones de uso y ornato público y a la protección de sus características de ajardinamiento, lo que no impide la posible variación de sus elementos de mobiliario urbano o diseño general siempre que no afecten a las condiciones que le hicieron acreedor de la protección.
3. La protección del arbolado existente en las parcelas y espacios libres protegidos se regirá en todo lo que corresponda por lo dispuesto en el artículo 132 de estas Normas.
4. La inclusión de un cierre de parcela en el Catálogo de Protección de estas Normas supone la conservación del mismo con carácter integral, es decir, permitiéndose únicamente la realización sobre él de obras de conservación, restauración y consolidación tendentes a su mantenimiento en las adecuadas condiciones de ornato público.

**artículo 327. Intervenciones permitidas.**

1. No se permitirán actuaciones que supongan disminución ni modificación de la superficie ajardinada o arbolada.
2. Sólo se permitirán actuaciones de mantenimiento y conservación que no alteren el trazado del espacio libre ajardinado y que, en ningún caso, supongan modificaciones en las especies existentes, ya por sustitución de las mismas o por cambios en su ubicación.



## **CAPITULO 4. PROTECCION de ELEMENTOS VEGETALES SINGULARES**

### **artículo 328. Ambito.**

1. Son elementos vegetales protegidos todos aquellos que son acreedores de una protección específica por sus excepcionales valores botánicos o por su singular interés en razón de su situación y características.
2. Los elementos vegetales protegidos se recogen como tales de manera individualizada en las Fichas que constituyen el Anexo 3 "Catálogo" de las presentes Normas.

### **artículo 329. Nivel de protección.**

1. La inclusión de un elemento vegetal en el Catálogo de Protección de estas Normas supone el mantenimiento y la conservación del mismo de forma que se garantice la permanencia de sus características intrínsecas y se asegure su cuidado y mantenimiento en las adecuadas condiciones de conservación.

### **artículo 330. Intervenciones permitidas.**

2. Sólo se permitirán actuaciones de mantenimiento y conservación que no afecten a la permanencia del elemento protegido.