

# PLAN GENERAL Y ESPECIAL DE SANTILLANA DEL MAR

## Tomo 2

Documento aprobado por el Pleno del Ayto.  
el 11/11/03. Conforme lo requerido por la  
CROTU, en sesión de 13/01/003  
El Secretario

## NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS

<b>APROBADO</b> en sesión de fecha	<b>PUBLICADO</b> en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
26 FEB 2004	07 MAY 2004
por el Pleno del Ayuntamiento de Ordiz, en sesión de fecha 13/01/03, de conformidad con lo establecido en el artículo 102 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Administración Local.	El Secretario, 

Documento aprobado por el Pleno del Ayto.  
el 11/11/03. Conforme lo requerido por la  
CROTU, en sesión de 13/01/003  
El Secretario



TITULO 1.	DISPOSICIONES GENERALES.....	1
Artículo 1.1.1.	Naturaleza y Ámbito.....	1
Artículo 1.1.2.	Vigencia.....	1
Artículo 1.1.3.	Efectos.....	1
Artículo 1.1.4.	Documentación del Plan.....	1
Artículo 1.1.5.	Contenido de los documentos.....	2
Artículo 1.1.6.	Interpretación de los documentos.....	2
Artículo 1.1.7.	Revisión del Plan General.....	3
Artículo 1.1.8.	Modificaciones.....	3
TITULO 2.	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	5
Capítulo 1.	Desarrollo del Plan General.....	5
Artículo 2.1.1.	Competencia.....	5
Artículo 2.1.2.	Orden de Desarrollo.....	5
Artículo 2.1.3.	Prioridad de desarrollo.....	5
Artículo 2.1.4.	Desarrollo del Plan General.....	5
Artículo 2.1.5.	Desarrollo del suelo urbano no consolidado.....	5
Artículo 2.1.6.	Desarrollo del suelo urbanizable delimitado.....	6
Artículo 2.1.7.	Desarrollo del suelo urbanizable residual.....	6
Capítulo 2.	Ejecución del Plan General.....	6
Artículo 2.2.1.	Ejecución del Planeamiento.....	6
Artículo 2.2.2.	Sistemas de Actuación.....	6
Artículo 2.2.3.	Normalización de fincas y reparcelaciones.....	7
Artículo 2.2.4.	División de fincas.....	7
Artículo 2.2.5.	Ejecución de las obras de urbanización.....	7
Capítulo 3.	Normas de Gestión.....	8
Artículo 2.3.1.	Ámbitos de gestión.....	8
Artículo 2.3.2.	Fichas de Condiciones.....	8
Artículo 2.3.3.	Determinaciones vinculantes.....	8
Artículo 2.3.4.	Ordenación pormenorizada.....	9
Sección 1.	Normas de desarrollo.....	9
Artículo 2.3.5.	Instrumento de desarrollo.....	9

**APROBADO**  
 en sesión de fecha  
26 FEB 2004
07 MAY 2004  
 por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
 del Ayuntamiento de Castellón de la Plana  
 El Secretario, *[Firma]*

Instrumento aprobado por el Pleno del Ayto. de Castellón de la Plana el 11/11/03, Coforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03.  
 El Secretario

*[Firma]*

**NORMAS URBANÍSTICAS**

Artículo 2.3.6.	Reajustes de límites mediante Estudios de Detalle.....	10
Artículo 2.3.7.	Rectificaciones.....	10
Artículo 2.3.8.	Condiciones de edificación y de uso .....	10
Sección 2.	Normas de gestión.....	10
Artículo 2.3.9.	Mantenimiento de los límites de los ámbitos de gestión .....	10
Artículo 2.3.10.	Delimitación de unidades de actuación.....	10
Artículo 2.3.11.	Sistemas de Actuación .....	11
Artículo 2.3.12.	Requisitos para el otorgamiento de Licencias.....	11
Artículo 2.3.13.	Ejecución simultánea de edificación y urbanización .....	11
Artículo 2.3.14.	Naturaleza de las alteraciones de las especificaciones en los ámbitos de gestión .....	12
Artículo 2.3.15.	Alteraciones que implican modificación del Plan General.....	12
Artículo 2.3.16.	Alteraciones que no implican modificación del Plan.....	13
Artículo 2.3.17.	Tramitación de las modificaciones.....	13
Artículo 2.3.18.	Tramitación de los cambios .....	13
Artículo 2.3.19.	Tramitación de la modificación de límites.....	13
<b>TÍTULO 3.</b>	<b>RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.....</b>	<b>14</b>
Capítulo 1.	División del territorio.....	14
Artículo 3.1.1.	Clasificación del Suelo.....	14
Artículo 3.1.2.	Calificación del suelo.....	15
Capítulo 2.	Derechos y Deberes de los Propietarios.....	15
Sección 1.	Derechos y deberes relativos al aprovechamiento de los terrenos.....	15
Artículo 3.2.1.	Aprovechamiento urbanístico privatizable.....	15
Artículo 3.2.2.	Deberes Generales.....	16
Artículo 3.2.3.	Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de Sistemas Generales.....	16
Artículo 3.2.4.	Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable.....	16
Artículo 3.2.5.	Derechos de los propietarios de Suelo Urbano.....	18
Artículo 3.2.6.	Deberes de los propietarios de Suelo Urbano.....	18
Artículo 3.2.7.	Obras en suelo urbano no consolidado.....	19
Artículo 3.2.8.	Derechos de los propietarios de Suelo Rústico.....	19
Sección 2.	Deberes Generales de Conservación de los Inmuebles.....	20

APROBADO en sesión de fecha 2.6 FEB. 2004
PLENO en el Pleno Municipal de Gáratea de fecha 0.7 MAY 2004

por el Comité de Ordenación del Territorio de Gáratea  
 El Secretario

Documento aprobado por el Pleno del Ayto el 11/11/03. Conforme lo requerido por la PROTU, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario

Artículo 3.2.9.	Obligaciones de conservación.....	20
Artículo 3.2.10.	Contenido del deber de conservación .....	20
Artículo 3.2.11.	Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.....	21
Artículo 3.2.12.	Deber de conservación de solares.....	21
Artículo 3.2.13.	Infracciones.....	22
Artículo 3.2.14.	Conservación subsidiaria.....	22
Capítulo 3.	Situación de fuera de ordenación.....	22
Artículo 3.3.1.	Situaciones fuera de ordenación.....	22
Artículo 3.3.2.	Efectos de la situación de fuera de ordenación.....	23
Artículo 3.3.3.	Adaptación a la normativa vigente.....	23
Capítulo 4.	Estado Ruinoso de las Edificaciones.....	23
Artículo 3.4.1.	Procedencia de la declaración de ruina .....	23
Artículo 3.4.2.	Agotamiento de elementos estructurales .....	24
Artículo 3.4.3.	Coste de las obras de reparación.....	24
Artículo 3.4.4.	Relación con la ordenación.....	25
Artículo 3.4.5.	Obligación de demoler.....	25
Artículo 3.4.6.	Declaración de ruina.....	25
Artículo 3.4.7.	Desalojo provisional y adopción de medidas.....	25
Capítulo 5.	Protección del Entorno Cultural.....	26
Artículo 3.5.1.	Patrimonio Cultural.....	26
Sección 1.	Normas generales de protección.....	26
Artículo 3.5.2.	Ámbito.....	26
Artículo 3.5.3.	Deber de conservación.....	26
Artículo 3.5.4.	Infracción del deber de conservación de edificios catalogados o protegidos.....	27
Artículo 3.5.5.	Derribo de edificios catalogados.....	27
Artículo 3.5.6.	Niveles de protección del Patrimonio edificado.....	27
Artículo 3.5.7.	Obras admisibles según el Nivel de Protección.....	29
Artículo 3.5.8.	Condiciones para las obras de conservación y reparación.....	30
Artículo 3.5.9.	Condiciones para las obras de restauración.....	30
Artículo 3.5.10.	Condiciones para las obras de rehabilitación y reforma.....	30
Artículo 3.5.11.	Condiciones para las obras de ampliación.....	30

Documento aprobado por el pleno del Ayto. el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/03/03. El Secretario.

Artículo 3.5.12.	Condiciones para las obras de reposición.....	31
Artículo 3.5.13.	Condiciones para las obras de Nueva Planta .....	32
Artículo 3.5.14.	Criterios para la autorización y ejecución de obras en edificios protegidos .....	32
Artículo 3.5.15.	Actuaciones en planta baja en edificios protegidos.....	34
Artículo 3.5.16.	Introducción de elementos anacrónicos .....	34
Artículo 3.5.17.	Rótulos, banderines, toldos y marquesinas en edificios protegidos..	34
Artículo 3.5.18.	Ordenanzas aplicables .....	34
Artículo 3.5.19.	Uso de los inmuebles protegidos.....	35
Capítulo 6.	Protección de Jardines Históricos y árboles singulares.....	36
Artículo 3.6.1.	Definición y Ámbito .....	36
Artículo 3.6.2.	Criterios de actuación .....	36
Capítulo 7.	Protección de Rutas Culturales, Paisajes Culturales.....	36
Artículo 3.7.1.	Definición. ....	36
Artículo 3.7.2.	Ámbito de aplicación.....	36
Artículo 3.7.3.	Alcance de la protección de los caminos. ....	36
Capítulo 8.	Protección del patrimonio arqueológico, paleontológico y etnográfico	38
Artículo 3.8.1.	Protección del patrimonio arqueológico.....	38
Artículo 3.8.2.	Protección del patrimonio etnográfico.....	39
Capítulo 9.	Entornos de protección .....	39
Artículo 3.9.1.	Delimitación .....	39
Artículo 3.9.2.	Condiciones generales de actuación en el entorno del Patrimonio Cultural.....	39
Artículo 3.9.3.	Condiciones Particulares del Entorno de Protección de las Cuevas de Altamira.....	39
TÍTULO 4.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO .....	41
Artículo 4.1.1.	Clasificación y aplicación.....	41
Artículo 4.1.2.	Tipos de obra .....	41
Artículo 4.1.3.	Obras en los edificios. ....	41
Artículo 4.1.4.	Obras de demolición.....	42
Artículo 4.1.5.	Obras de ampliación.....	42
Artículo 4.1.6.	Obras de nueva planta.....	42
Artículo 4.1.7.	Tipologías edificatorias.....	42

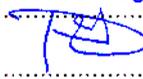
**APRECIADO** en sesión de 10/01/04  
**PARECIDO** en el Pleno General de Cantabria de 07/05/04  
 26 FEB 2004  
 07 MAY 2004  
 por el Comité Regional de Ordenación Urbanística y Paisajística del Gobierno de Cantabria  
 El Secretario, *[Firma]*

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cantabria el 11/11/03. Coforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario

Sección 1.	Condiciones de parcelas y edificios.....	43
Artículo 4.1.8.	Parcela.....	43
Artículo 4.1.9.	Linderos.....	43
Artículo 4.1.10.	Superficie de parcela.....	43
Artículo 4.1.11.	Parcela no edificable.....	43
Artículo 4.1.12.	Parcela mínima.....	43
Artículo 4.1.13.	Solares.....	44
Artículo 4.1.14.	Alineación.....	44
Artículo 4.1.15.	Posición respecto a la alineación.....	44
Artículo 4.1.16.	Área de movimiento.....	44
Artículo 4.1.17.	Edificios colindantes.....	44
Artículo 4.1.18.	Rasante.....	45
Artículo 4.1.19.	Plano de fachada.....	45
Artículo 4.1.20.	Línea de edificación.....	45
Artículo 4.1.21.	Línea de fachada.....	45
Artículo 4.1.22.	Medianería.....	45
Artículo 4.1.23.	Separación a linderos.....	45
Artículo 4.1.24.	Separación a carreteras y viales municipales.....	45
Artículo 4.1.25.	Retranqueo.....	46
Artículo 4.1.26.	Ocupación de las plantas bajo rasante.....	46
Artículo 4.1.27.	Separación entre edificios.....	46
Artículo 4.1.28.	Fondo edificable.....	46
Artículo 4.1.29.	Ocupación máxima.....	47
Artículo 4.1.30.	Superficie ocupada.....	47
Artículo 4.1.31.	Superficie libre de parcela.....	47
Artículo 4.1.32.	Superficie edificada.....	47
Artículo 4.1.33.	Superficie útil.....	48
Artículo 4.1.34.	Coeficiente de edificabilidad.....	48
Artículo 4.1.35.	Altura de la edificación.....	48
Artículo 4.1.36.	Medición de la altura.....	48
Artículo 4.1.37.	Construcciones por encima de la altura.....	49
Artículo 4.1.38.	Altura de piso.....	49

<p><b>APROBADO</b> en el sistema de fecha</p> <p>26 FEB 2004</p> <p>por el Pleno del Ayuntamiento de Crotu en sesión de 13/01/03</p>	<p><b>Pleno Ayuntamiento</b> en el sistema de fecha</p> <p>07 MAY 2004</p> <p>El Secretario,</p> 
--	--

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario



**NORMAS URBANÍSTICAS**

Artículo 4.1.39.	Altura libre de piso.....	49
Artículo 4.1.40.	Plantas.....	49
Sección 2.	Condiciones higiénicas.....	50
Artículo 4.1.41.	Local.....	50
Artículo 4.1.42.	Local exterior.....	50
Artículo 4.1.43.	Pieza habitable.....	51
Artículo 4.1.44.	Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.....	51
Artículo 4.1.45.	Ventilación de piezas habitables.....	52
Sección 3.	Patios.....	52
Artículo 4.1.46.	Patios.....	52
Artículo 4.1.47.	Anchura de patios.....	52
Artículo 4.1.48.	Medición de la altura de los patios de parcela.....	52
Artículo 4.1.49.	Dimensión de los patios.....	53
Artículo 4.1.50.	Requisitos de los patios ingleses.....	53
Artículo 4.1.51.	Cerramiento de patios.....	53
Artículo 4.1.52.	Patinillos de ventilación.....	53
Artículo 4.1.53.	Patios mancomunados.....	53
Sección 4.	Dotaciones.....	54
Artículo 4.1.54.	Instalaciones de transformación.....	54
Artículo 4.1.55.	Cuarto de contadores y controles.....	54
Artículo 4.1.56.	Instalación telefónica.....	54
Artículo 4.1.57.	Antenas de radio y televisión.....	54
Artículo 4.1.58.	Servicios postales.....	54
Artículo 4.1.59.	Evacuación de residuos sólidos.....	54
Artículo 4.1.60.	Acondicionamiento de aire.....	54
Artículo 4.1.61.	Ascensores.....	55
Artículo 4.1.62.	Señalización.....	55
Sección 5.	Circulación Interior.....	56
Artículo 4.1.63.	Pasillos.....	56
Artículo 4.1.64.	Escaleras y rampas.....	56
Sección 6.	Accesibilidad y Seguridad.....	57
Artículo 4.1.65.	Accesibilidad.....	57



Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 11/11/03. Coforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/003. El Secretario

*[Handwritten signature]*

Artículo 4.1.66.	Prevención de incendios.....	58
Artículo 4.1.67.	Barandillas y petos.....	58
Sección 7.	Condiciones de estética.....	59
Artículo 4.1.68.	Aplicación.....	59
Artículo 4.1.69.	Tratamiento de las plantas bajas.....	59
Artículo 4.1.70.	Materiales de fachada.....	59
Artículo 4.1.71.	Modificaciones de fachadas.....	59
Artículo 4.1.72.	Soportales y pasadizos.....	60
Artículo 4.1.73.	Falsas fachadas.....	60
Artículo 4.1.74.	Instalaciones en la fachada.....	60
Artículo 4.1.75.	Salientes en fachada.....	60
Artículo 4.1.76.	Salientes permitidos respecto a la alineación exterior.....	61
Artículo 4.1.77.	Cornisas y aleros.....	62
Artículo 4.1.78.	Marquesinas.....	62
Artículo 4.1.79.	Portadas y escaparates.....	62
Artículo 4.1.80.	Toldos.....	62
Artículo 4.1.81.	Rótulos.....	62
Artículo 4.1.82.	Banderines.....	63
Artículo 4.1.83.	Antenas y repetidores.....	63
Artículo 4.1.84.	Publicidad en carreteras.....	64
Artículo 4.1.85.	Medianeras.....	64
Artículo 4.1.86.	Cerramientos.....	64
Artículo 4.1.87.	Protección del arbolado.....	65
Sección 8.	Otras condiciones.....	66
Artículo 4.1.88.	Movimientos de tierra, desmontes y relleno.....	66
Capítulo 2.	Condiciones de uso.....	66
Sección 1.	Condiciones generales.....	66
Artículo 4.2.1.	Aplicación.....	66
Artículo 4.2.2.	Simultaneidad de usos.....	67
Artículo 4.2.3.	Actividades permisibles en suelo urbano.....	67
Artículo 4.2.4.	Uso dominante característico.....	67
Artículo 4.2.5.	Uso permitido.....	67

**APROBADO**  
 en sesión de fecha  
**2.6.FEB.2004**  
 El Secretario,  
 CROTU, en sesión de 13/01/03

**PUBLICADO**  
 en el Boletín Oficial  
 de Cantabria de fecha  
**07 MAY 2004**  
 El Secretario,

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cantabria el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03.  
 El Secretario

Artículo 4.2.6.	Uso pormenorizado.....	67
Artículo 4.2.7.	Simultaneidad de usos.....	69
Artículo 4.2.8.	Transformación de usos.....	69
Artículo 4.2.9.	Regulación de usos.....	69
Sección 2.	Condiciones del uso residencial.....	70
Artículo 4.2.10.	Aplicación y definiciones.....	70
Artículo 4.2.11.	Vivienda exterior.....	71
Artículo 4.2.12.	Condiciones de habitabilidad.....	71
Artículo 4.2.13.	Programa de la vivienda, disposición funcional y parámetros dimensionales.....	71
Sección 3.	Condiciones del uso terciario.....	73
Artículo 4.2.14.	Condiciones de uso hotelero.....	73
Artículo 4.2.15.	Condiciones del uso de oficinas.....	73
Artículo 4.2.16.	Condiciones del uso de comercio.....	74
Artículo 4.2.17.	Condiciones del uso de hostelería.....	75
Artículo 4.2.18.	Condiciones del uso de salas de reunión.....	75
Artículo 4.2.19.	Condiciones del uso de espectáculos.....	75
Artículo 4.2.20.	Condiciones del uso de campamentos de turismo.....	75
Sección 4.	Condiciones del uso industrial.....	75
Artículo 4.2.21.	Condiciones del uso de industria y almacenaje.....	75
Artículo 4.2.22.	Condiciones del uso de talleres domésticos.....	76
Artículo 4.2.23.	Condiciones del uso de garaje-aparcamiento.....	76
Sección 5.	Condiciones del uso de equipamiento.....	78
Artículo 4.2.24.	Condiciones del uso de equipamiento.....	78
Sección 6.	Condiciones de repercusión ambiental.....	78
Artículo 4.2.25.	Actividades compatibles.....	78
Artículo 4.2.26.	Dotación sanitaria.....	79
Artículo 4.2.27.	Evacuación de aguas pluviales.....	80
Artículo 4.2.28.	Evacuación de aguas residuales.....	80
Artículo 4.2.29.	Evacuación de humos.....	81
Artículo 4.2.30.	Emisión de humos y gases.....	82
Artículo 4.2.31.	Protección de la calidad del aire y de la atmósfera.....	82

**APROBADO**  
en sesión de fecha  
**26 FEB 2004**

**PUBLICADO**  
en el Boletín Oficial  
de Cantabria de fecha  
**07 MAY 2004**

El Secretario, 

Documento aprobado por el Pleno del Ayto  
 al 11/11/03. Conforme lo requerido por la  
 CROTU, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario 

**NORMAS URBANÍSTICAS**

Artículo 4.2.32.	Densidad de contaminantes .....	82
Artículo 4.2.33.	Niveles de ruido admisibles .....	83
Artículo 4.2.34.	Vibraciones .....	83
Artículo 4.2.35.	Energía eléctrica .....	84
Artículo 4.2.36.	Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas .....	84
Artículo 4.2.37.	Seguridad frente al fuego .....	84
Artículo 4.2.38.	Protección de la vegetación .....	84
<b>TÍTULO 5.</b>	<b>NORMAS REGULADORAS DEL SUELO RÚSTICO .....</b>	<b>85</b>
Capítulo 1.	Régimen General .....	85
Artículo 5.1.1.	Definición .....	85
Artículo 5.1.2.	Categorías .....	85
Artículo 5.1.3.	Régimen de uso del Suelo Rústico .....	85
Artículo 5.1.4.	Capacidad edificatoria .....	86
Artículo 5.1.5.	División de fincas .....	86
Capítulo 2.	Condiciones Generales de Uso .....	86
Artículo 5.2.1.	Clases de usos .....	86
Sección 1.	Condiciones del uso ganadero y núcleos zoológicos .....	87
Artículo 5.2.2.	Ganadería .....	87
Artículo 5.2.3.	Condiciones de la ganadería vinculada a la explotación del suelo .....	87
Artículo 5.2.4.	Condiciones de la ganadería intensiva .....	88
Sección 2.	Condiciones de los usos de producción agrícola .....	88
Artículo 5.2.5.	Definición y clases .....	88
Artículo 5.2.6.	Condiciones de la agricultura extensiva .....	88
Artículo 5.2.7.	Condiciones de la horticultura .....	89
Artículo 5.2.8.	Condiciones de los viveros .....	89
Sección 3.	Condiciones de los usos considerados de interés público .....	89
Artículo 5.2.9.	Condiciones generales de los usos de interés público .....	89
Artículo 5.2.10.	Cementerios .....	90
Sección 4.	Condiciones de los usos ligados al ocio .....	90
Artículo 5.2.11.	Condiciones de los usos deportivos y actividades de ocio .....	90
Artículo 5.2.12.	Condiciones de los usos de hospedaje .....	90
Sección 5.	Condiciones de los vertidos de residuos .....	90

ASÍ SE HIZO  
 en Errota de fecha 26.FEB.2004  
 en el término municipal de Chamartín de Ojeda  
 El Secretario,

Documento aprobado por el Pleno del Ayto.  
 al 11/11/03. Conforme lo requerido por la  
 CROTU, en virtud de la Resolución de 13/01/03  
 El Secretario

Artículo 5.2.13. Condiciones de los vertidos de residuos..... 90

Sección 6. Condiciones de los usos de infraestructuras..... 91

Artículo 5.2.14. Condiciones de los usos de infraestructuras..... 91

Sección 7. Condiciones del uso residencial..... 91

Artículo 5.2.15. Definición..... 91

Artículo 5.2.16. Condiciones..... 91

Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación en suelo rústico..... 92

Sección 1. Condiciones de la edificación en el suelo rústico..... 92

Artículo 5.3.1. Aspectos Generales..... 92

Artículo 5.3.2. Capacidad de Edificación Residencial..... 92

Artículo 5.3.3. Condiciones estéticas..... 92

Sección 2. Condiciones de las infraestructuras..... 93

Artículo 5.3.4. Condiciones para edificar..... 93

Artículo 5.3.5. Abastecimiento de aguas..... 93

Artículo 5.3.6. Eliminación de aguas residuales..... 93

Capítulo 4. Condiciones particulares de las distinta categorías..... 93

Sección 1. Suelo Rústico Forestal y de Pastos (RF)..... 93

Artículo 5.4.1. Definición..... 93

Artículo 5.4.2. Condiciones de edificación y uso..... 94

Artículo 5.4.3. Condiciones específicas del uso forestal..... 95

Sección 2. Suelo Rústico de Prados (RP)..... 95

Artículo 5.4.4. Definición..... 95

Artículo 5.4.5. Condiciones de edificación y uso..... 96

Sección 3. Suelo Rústico de Mieses (RM)..... 96

Artículo 5.4.6. Definición..... 96

Artículo 5.4.7. Condiciones de edificación y uso..... 96

Sección 4. Parques y Huertas de Edificios históricos. (RHP)..... 97

Artículo 5.4.8. Definición..... 97

Artículo 5.4.9. Condiciones de edificación y uso..... 97

Sección 5. Suelo Rústico de Infraestructuras. (NV)..... 98

Artículo 5.4.10. Definición..... 98

Artículo 5.4.11. Condiciones de edificación y uso..... 98

**APROBADO**  
en sesión de fecha

**2-6-FEB-2004**

**PLENO DEL AYTO**  
en sesión de fecha

**07 MAY 2004**

El Secretario,

*[Firma]*

por el Secretario Municipal de Ordenación Urbana y Urbanismo  
C/Constitución, 10. Cortes de Euzkadi

Documento aprobado por el Pleno del Ayto.  
el 11/11/03. Conforme lo requerido por la  
CROTU, en sesión de 13/01/003  
El Secretario

*[Firma]*

Sección 6.	Suelo Rústico de Protección de Costas. (RC).....	98
Artículo 5.4.12.	Definición.....	98
Artículo 5.4.13.	Condiciones de edificación y uso.....	98
Sección 7.	Suelo rústico de cauce fluvial. (NF).....	98
Artículo 5.4.14.	Definición.....	98
Artículo 5.4.15.	Condiciones de uso y edificación.....	98
TÍTULO 6.	ORDENANZAS PARTICULARES.....	101
Capítulo 1.	Ordenanza RH: Edificación del Centro Histórico.....	101
Artículo 6.1.1.	Ámbito.....	101
Sección 1.	Condiciones de edificación.....	102
Artículo 6.1.2.	Alineaciones.....	102
Artículo 6.1.3.	Edificabilidad.....	102
Artículo 6.1.4.	Tramitación.....	102
Sección 2.	Condiciones Estéticas.....	102
Artículo 6.1.5.	Anuncios, rótulos y banderines.....	102
Artículo 6.1.6.	Toldos y Marquesinas.....	103
Sección 3.	Condiciones de Uso.....	103
Artículo 6.1.7.	Normas de aplicación.....	103
Artículo 6.1.8.	Condiciones generales de uso.....	103
Capítulo 2.	Ordenanza PH: Parques y Huertas de edificios históricos.....	104
Artículo 6.2.1.	Definición.....	104
Artículo 6.2.2.	Condiciones de edificación y uso.....	104
Capítulo 3.	Ordenanza CT: Edificación Residencial agrupada en Suelo Urbano Consolidado Tradicional.....	105
Artículo 6.3.1.	Delimitación.....	105
Artículo 6.3.2.	Condiciones de Uso.....	105
Artículo 6.3.3.	Altura máxima.....	105
Artículo 6.3.4.	Posición de la edificación.....	105
Artículo 6.3.5.	Condiciones de la Edificación.....	106
Artículo 6.3.6.	Condiciones estéticas.....	106
Capítulo 4.	Ordenanza CG: Edificación residencial agrupada en suelo urbano consolidado.....	107



Documento aprobado por el Pleno del Ayto. al 11/11/03. Cofornia lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario

Artículo 6.4.1. Delimitación ..... 107

Artículo 6.4.2. Grados ..... 107

Artículo 6.4.3. Condiciones de Uso ..... 107

Artículo 6.4.4. Condiciones de la Edificación ..... 108

Capítulo 5. Ordenanza CA: Edificación Residencial Aislada en suelo urbano consolidado ..... 108

Artículo 6.5.1. Delimitación ..... 108

Artículo 6.5.2. Grados ..... 108

Sección 1. Condiciones comunes a todos los Grados ..... 108

Artículo 6.5.3. Condiciones de Uso ..... 108

Artículo 6.5.4. Condiciones de la Edificación ..... 109

Artículo 6.5.5. Otras condiciones ..... 109

Artículo 6.5.6. Agrupación de viviendas ..... 109

Sección 2. Grado CA1 ..... 110

Artículo 6.5.7. Condiciones de la Edificación ..... 110

Sección 3. Grado CA2 ..... 110

Artículo 6.5.8. Condiciones de la Edificación ..... 110

Sección 4. Grado CA3 ..... 110

Artículo 6.5.9. Condiciones de la Edificación ..... 110

Capítulo 6. Ordenanza CP: Campamentos de Turismo ..... 110

Artículo 6.6.1. Delimitación ..... 110

Artículo 6.6.2. Condiciones ..... 110

Capítulo 7. Ordenanza G: Edificación residencial agrupada ..... 111

Artículo 6.7.1. Aplicación ..... 111

Artículo 6.7.2. Grados ..... 111

Sección 1. Condiciones comunes a todos los grados ..... 111

Artículo 6.7.3. Condiciones de Uso ..... 111

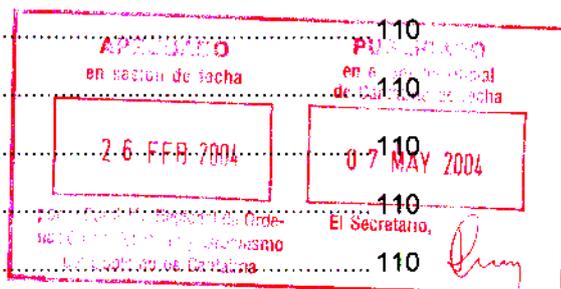
Artículo 6.7.4. Condiciones de actuación conjunta ..... 112

Artículo 6.7.5. Otras condiciones ..... 112

Sección 2. Grado 1: G1 ..... 112

Artículo 6.7.6. Condiciones de la Edificación ..... 112

Sección 3. Grado 2: G2 ..... 113



Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario.

*[Handwritten signature]*

Artículo 6.7.7.	Condiciones de la Edificación.....	113
Artículo 6.7.8.	Condiciones para la edificación conjunta de parcelas.....	113
Capítulo 8.	Ordenanza A: Edificación residencial aislada.....	114
Artículo 6.8.1.	Aplicación.....	114
Artículo 6.8.2.	Grados.....	114
Sección 1.	Condiciones comunes a todos los Grados.....	114
Artículo 6.8.3.	Condiciones de Uso.....	114
Artículo 6.8.4.	Otras condiciones.....	115
Artículo 6.8.5.	Condiciones de la Edificación.....	115
Artículo 6.8.6.	Agrupación de viviendas.....	115
Sección 2.	Grado NA 1.....	115
Artículo 6.8.7.	Condiciones de la Edificación.....	115
Sección 3.	Grado NA 2.....	116
Artículo 6.8.8.	Condiciones de la Edificación.....	116
Sección 4.	Grado NA 3.....	116
Artículo 6.8.9.	Condiciones de la Edificación.....	116
Capítulo 9.	Ordenanza CI: Edificación Industrial consolidada.....	116
Artículo 6.9.1.	Delimitación y Ámbito.....	116
Artículo 6.9.2.	Condiciones de Uso.....	116
Artículo 6.9.3.	Condiciones estéticas.....	117
Artículo 6.9.4.	Otras Condiciones.....	117
Artículo 6.9.5.	Condiciones de la Edificación.....	117
Capítulo 10.	Ordenanza UI: Áreas Industriales en suelo urbanizable delimitado ..	118
Artículo 6.10.1.	Delimitación y Ámbito.....	118
Artículo 6.10.2.	Condiciones de Uso.....	118
Artículo 6.10.3.	Condiciones estéticas.....	118
Artículo 6.10.4.	Otras Condiciones.....	119
Artículo 6.10.5.	Condiciones de la Edificación.....	119
Artículo 6.10.6.	Condiciones aplicables a la gran industria GI.....	120
Capítulo 11.	Ordenanza E y D: Equipamiento Público y Dotaciones Privadas.....	120
Artículo 6.11.1.	Delimitación.....	120
Sección 1.	Equipamientos y Dotaciones.....	121

Documento aprobado por el Pleno del Ayto.  
 el 11/11/03. Conforme lo requerido por la  
 CROTU, es a partir de 13/01/04  
 El Secretario

Artículo 6.11.2.	Aplicación.....	121
Artículo 6.11.3.	Sustitución de usos de equipamiento.....	121
Artículo 6.11.4.	Condiciones de Uso.....	122
Artículo 6.11.5.	Condiciones de la Edificación.....	122
Artículo 6.11.6.	Otras Condiciones.....	123
Sección 2.	Zonas Verdes y Espacios Libres.....	123
Artículo 6.11.7.	Condiciones de Uso.....	123
Artículo 6.11.8.	Condiciones de la Edificación.....	123
TÍTULO 7.	NORMAS DE TRAMITACIÓN.....	125
Artículo 7.1.1.	Actuación municipal.....	125
Capítulo 2.	Información urbanística.....	125
Artículo 7.2.1.	Examen del planeamiento vigente.....	125
Artículo 7.2.2.	Copias de la documentación del planeamiento vigente.....	125
Artículo 7.2.3.	Información previa.....	125
Artículo 7.2.4.	Informes urbanísticos.....	126
Artículo 7.2.5.	Cédula urbanística.....	126
Artículo 7.2.6.	Interpretación del planeamiento.....	126
Capítulo 3.	Actos sujetos a licencia.....	126
Artículo 7.3.1.	Actos sujetos a licencia.....	126
Artículo 7.3.2.	Contenido implícito de la licencia.....	127
Artículo 7.3.3.	Contenido explícito de la licencia.....	127
Artículo 7.3.4.	Tipos de licencias.....	128
Artículo 7.3.5.	Regulación del Procedimiento para obtención de licencia.....	128
Artículo 7.3.6.	Garantías.....	128
Artículo 7.3.7.	Subsanación de deficiencias.....	128
Artículo 7.3.8.	Deficiencias insubsanables.....	129
Artículo 7.3.9.	Licencias otorgadas por silencio administrativo.....	129
Artículo 7.3.10.	Resoluciones.....	129
Artículo 7.3.11.	Caducidad de expedientes.....	129
Artículo 7.3.12.	Acumulación de licencias.....	130
Artículo 7.3.13.	Concurrencia con autorizaciones municipales.....	130
Artículo 7.3.14.	Concurrencia de autorizaciones no municipales.....	130

**APROBADO**  
en sesión de fecha

**26 FEB 2004**

El Secretario,  
*[Firma]*

**PLU-2003-003**  
en sesión de fecha  
**07 MAY 2004**

El Secretario,  
*[Firma]*

Documento aprobado por el Pleno del Ayto.  
el 11/11/03, Coforme lo requerido por la  
CROTU, en sesión de 13/01/003  
El Secretario

Artículo 7.3.15.	Vigencia de las licencias.....	130
Artículo 7.3.16.	Vigilancia e inspección .....	132
Artículo 7.3.17.	Cese o sustitución de técnicos .....	132
Artículo 7.3.18.	Modificación de proyectos .....	132
Artículo 7.3.19.	Documentación en obra.....	133
Artículo 7.3.20.	Transmisión de licencias de obras .....	133
Artículo 7.3.21.	Comunicación de inicio y terminación. ....	133
Artículo 7.3.22.	Tira de cuerdas.....	134
Artículo 7.3.23.	Obligaciones a la terminación de las obras.....	134
Artículo 7.3.24.	Notificación de terminación de obras.....	134
Artículo 7.3.25.	Inspección final.....	135
Sección 1.	Licencias de Parcelación .....	135
Artículo 7.3.26.	Licencias de Parcelación.....	135
Sección 2.	Licencias de Obras .....	136
Artículo 7.3.27.	Licencia de Obra Menor .....	136
Artículo 7.3.28.	Licencias de Obra Mayor.....	136
Artículo 7.3.29.	Proyectos de obras de edificación.....	137
Artículo 7.3.30.	Requisitos de los proyectos según el tipo de obras .....	137
Artículo 7.3.31.	Licencias de obras en Suelo Rústico.....	139
Artículo 7.3.32.	Licencias de obras de nueva planta .....	140
Artículo 7.3.33.	Licencias de obras diferidas.....	140
Sección 3.	Urbanización.....	141
Artículo 7.3.34.	Obras de urbanización.....	141
Artículo 7.3.35.	Tramitación de los proyectos de urbanización.....	142
Artículo 7.3.36.	Licencia de obras de urbanización .....	142
Sección 4.	Licencias de actuaciones.....	142
Artículo 7.3.37.	Definición.....	143
Artículo 7.3.38.	Condiciones de los proyectos.....	144
Sección 5.	Licencias de usos.....	144
Artículo 7.3.39.	Clases.....	144
Artículo 7.3.40.	Licencias de actividad.....	144
Artículo 7.3.41.	Licencias de ocupación.....	145



Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/04  
El Secretario

Artículo 7.3.42.	Condiciones de los proyectos.....	146
Sección 6.	Ordenes de ejecución.....	146
Artículo 7.3.43.	Ordenes de ejecución.....	146
<b>TÍTULO 8.</b>	<b>NORMAS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>147</b>
Capítulo 1.	Red viaria.....	147
Artículo 8.1.1.	Tipos de vías.....	147
Artículo 8.1.2.	Accesibilidad.....	147
Artículo 8.1.3.	Determinaciones referentes a las vías de conexión con la red de carreteras autonómicas.....	147
Artículo 8.1.4.	Determinaciones referentes al viario interno.....	148
Artículo 8.1.5.	Condiciones de pavimentación del viario.....	148
Artículo 8.1.6.	Calles compartidas.....	149
Artículo 8.1.7.	Aceras y vías de peatones.....	149
Artículo 8.1.8.	Estacionamiento.....	150
Capítulo 2.	Red de abastecimientos de agua.....	151
Artículo 8.2.1.	Condiciones generales.....	151
Artículo 8.2.2.	Dotación.....	151
Artículo 8.2.3.	Suministro.....	151
Artículo 8.2.4.	Condiciones de diseño.....	162
Capítulo 3.	Red de evacuación de aguas residuales.....	152
Artículo 8.3.1.	Condiciones generales.....	152
Artículo 8.3.2.	Condiciones de cálculo.....	153
Artículo 8.3.3.	Condiciones de diseño.....	153
Capítulo 4.	Red de suministro de energía eléctrica.....	155
Artículo 8.4.1.	Clasificación de la red de energía eléctrica.....	155
Artículo 8.4.2.	Condiciones de la red en suelo urbano.....	155
Artículo 8.4.3.	Condiciones de la red en suelo urbanizable.....	157
Capítulo 5.	Red de alumbrado público.....	158
Artículo 8.5.1.	Iluminación.....	158
Artículo 8.5.2.	Condiciones de diseño.....	158
Capítulo 6.	Condiciones de los espacios libres.....	159
Artículo 8.6.1.	Condiciones del proyecto.....	159

**PROCESO**  
emisión de fecha

**PROCESO**  
emisión de fecha

**26 FEB 2004**

**07 MAY 2004**

El Secretario

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03.

El Secretario

**TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1.1.1. Naturaleza y Ámbito**

1. El presente Plan tiene el carácter y naturaleza de Plan General de Ordenación Urbana, con el contenido y alcance que la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria confiere a este tipo de planes. Define la ordenación integral del territorio del término municipal, su estructura general, la clasificación del suelo y el régimen jurídico aplicable a las distintas clases del mismo, delimitando los derechos y deberes inherentes a la propiedad del suelo, uso y aprovechamientos de las edificaciones.
2. En el ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Santillana del Mar, el presente Plan incorpora las determinaciones propias de Plan Especial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 62.1 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.
3. El ámbito del Plan es la totalidad del Municipio de Santillana del Mar.

**Artículo 1.1.2. Vigencia**

1. La vigencia del Plan es indefinida, sin perjuicio de las modificaciones a que hubiera lugar.
2. El Plan entra en vigor en la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, tras su aprobación definitiva.
3. El presente Plan General deroga y sustituye la totalidad del planeamiento urbanístico del Municipio, que estuviera vigente a su entrada en vigor, en los términos previstos en sus Disposiciones Adicionales.

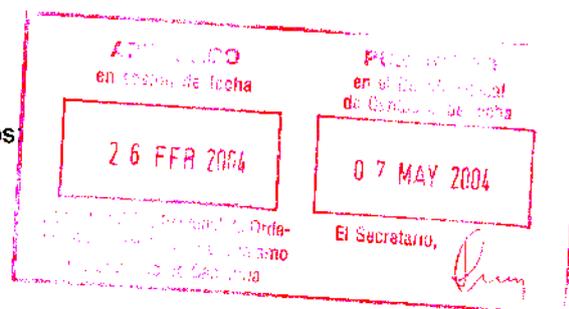
**Artículo 1.1.3. Efectos**

La entrada en vigor del presente Plan le otorga los efectos previstos en la legislación vigente.

**Artículo 1.1.4. Documentación del Plan**

1. El Plan General está integrado por los siguientes documentos:
  - a) Memoria y estudios complementarios.
  - b) Planos de Ordenación.
  - c) Normas urbanísticas.
  - d) Ámbitos de Gestión. Fichas
  - e) Estudio Económico - Financiero.
  - f) Catálogo

2. El conjunto de los documentos forma una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse persiguiendo la mejor consecución de los objetivos del Plan y la realidad social del momento en que se apliquen.



Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Santillana del Mar, en sesión de fecha 13/01/03, en el que se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana, cuyas determinaciones deberán aplicarse persiguiendo la mejor consecución de los objetivos del Plan y la realidad social del momento en que se apliquen.

*[Handwritten signature]*

**Artículo 1.1.5. Contenido de los documentos**

a) Memoria

La Memoria constituye el documento resumen en el que se sintetiza la descripción de la situación existente en el momento de elaborarse el Plan General, los objetivos previstos para el mismo, el modelo territorial elegido y las soluciones propuestas para encaminar el desarrollo urbanístico del Municipio hacia dicho modelo.

b) Planos de Ordenación.

Constituyen el soporte gráfico de la ordenación y están integrados por los siguientes documentos:

Planos de Zonificación ..... Escala 1:4.000

Planos de ámbitos de gestión. Escalas 1:4.000 y 1:2.000

Planos de ordenación viaria e infraestructuras. Escalas 1:10.000 y 1:4.000

Planos de Catalogación. .... Escalas 1:4.000 y 1:2.000

c) Normas Urbanísticas.

Constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del territorio municipal. Se estructura según los siguientes apartados:

TÍTULO 1: Disposiciones Generales

TÍTULO 2: Desarrollo y Ejecución del Plan General

TÍTULO 3: Régimen General del Suelo

TÍTULO 4: Condiciones de Edificación y Uso

TÍTULO 5: Normas Reguladoras Del Suelo Rústico

TÍTULO 6: Ordenanzas

TÍTULO 7: Normas De Tramitación

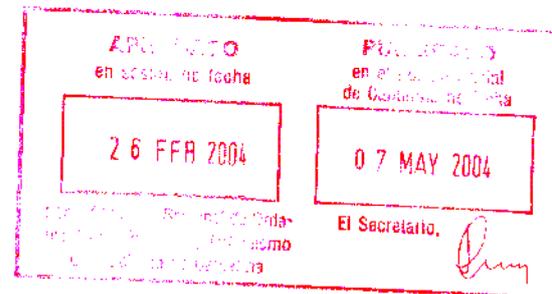
TÍTULO 8: Normas de Urbanización

d) Ámbitos de Gestión. Fichas.

e) Estudio Económico-Financiero.

f) Catálogo

g) Estudios complementarios



Documento aprobado por el Pleno del Ayto el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

*[Handwritten signature]*

**Artículo 1.1.6. Interpretación de los documentos**

1. La interpretación del Plan compete al Ayuntamiento de Santillana del Mar, sin perjuicio de las facultades de la Administración Autonómica y de las funciones del Poder Judicial.

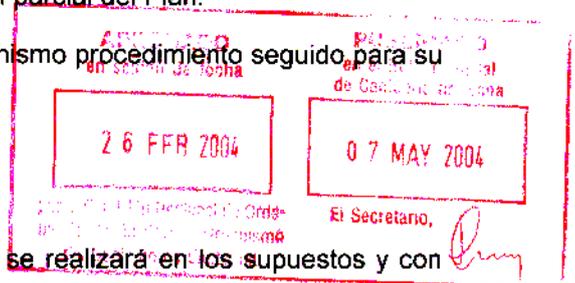
2. La interpretación del Plan y los supuestos de conflictos entre documentos, se resolverán partiendo de la base de que cada documento debe interpretarse en función de su contenido, y

**NORMAS URBANÍSTICAS**

teniendo en cuenta que el texto de la Normativa prevalecerá sobre la documentación gráfica, con excepción de aquellos supuestos en que la interpretación derivada de la documentación gráfica coincida con la que se desprenda de la Memoria, en cuyo caso prevalecerá dicha interpretación sobre la derivada de la Normativa. Si a pesar de ello subsistieran dudas en las determinaciones, prevalecerá la interpretación más favorable a la conservación del patrimonio cultural, al nivel de servicio de las dotaciones, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente y de la edificación, y, en general, al mayor interés de la colectividad.

**Artículo 1.1.7. Revisión del Plan General**

1. Se considera revisión del Plan General toda alteración de su contenido que afecte sustancialmente a la estructura y ordenación general establecidas.
2. La revisión del presente Plan General tendrá lugar siempre que concurra alguno de los siguientes supuestos:
  - a) Que transcurran ocho años desde la fecha de su entrada en vigor.
  - b) Cuando resulte afectado por normas o planes cuyas determinaciones resulten vinculantes.
  - c) En el supuesto de que se demostraran insuficientes para las necesidades de la población los suelos destinados a dotaciones públicas al servicio de toda la población.
  - d) Cuando se alteren las hipótesis del Plan respecto a sus magnitudes básicas de población, empleo, mercado de vivienda o capacidad económica municipal, cuya entidad no sea subsanable por la modificación parcial del Plan.
3. La revisión del Plan General se llevará a cabo por el mismo procedimiento seguido para su elaboración y aprobación.

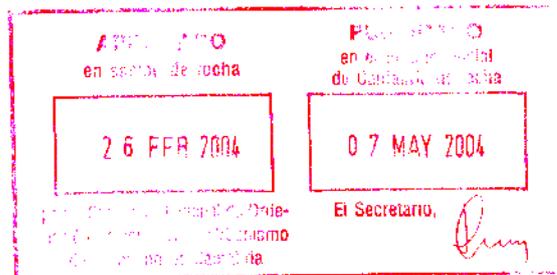


**Artículo 1.1.8. Modificaciones**

1. La modificación de las previsiones del presente Plan se realizará en los supuestos y con las formalidades previstas en el artículo 83 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.
2. Las modificaciones deberán formularse con el grado de definición y documentos propios del nivel del planeamiento general. Deberá justificarse su incidencia sobre las determinaciones y previsiones contenidas en el Plan General.
3. No se considera modificación del Plan General:
  - a) Las alteraciones que puedan resultar de ajustes en el Planeamiento que lo desarrolle, dentro de los límites que la Ley le asigna.
  - b) Los reajustes de escasa entidad de las unidades de actuación precisos para la ejecución del Plan, siempre que no supongan reducción de suelos destinados a espacios libres públicos, o destinados a sistemas generales.
  - c) Las señaladas como supuesto b) del artículo Artículo 2.3.14, tal como señala en el Artículo 2.3.16.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/04  
El Secretario

- d) La modificación de las determinaciones de detalle establecidas para suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, que se tramitará con arreglo a lo previsto para la modificación de los Planes Parciales.



Documento aprobado por el Pleno del Ayto.  
el 11/11/03. Conforme lo requerido por la  
CROTU, en sesión de 13/01/003  
El Secretario

*[Signature]*

**TÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

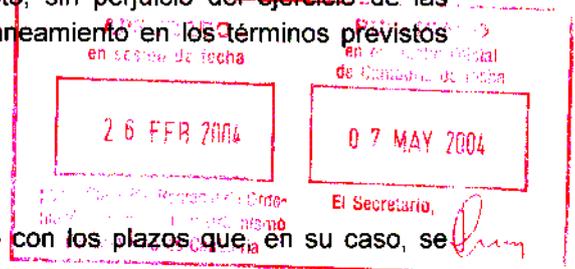
**Capítulo 1. Desarrollo del Plan General**

**Artículo 2.1.1. Competencia**

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, y de la cooperación de los organismos competentes de la Administración Autonómica y Central.

**Artículo 2.1.2. Orden de Desarrollo**

1. La ejecución del Plan se atenderá a las previsiones contenidas en sus propias previsiones y en el planeamiento que lo desarrolle.
2. El incumplimiento de los plazos que en su caso se establezcan por parte de la iniciativa privada faculta al Ayuntamiento para formular instrumentos de desarrollo, modificar los ámbitos de actuación y cambiar el sistema de actuación previsto, ~~sin perjuicio del ejercicio de las facultades municipales de revisión y modificación del planeamiento en los términos previstos por la ley.~~



**Artículo 2.1.3. Prioridad de desarrollo**

1. El desarrollo del suelo se llevará a cabo de acuerdo ~~con los plazos que, en su caso, se establezcan.~~
2. El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento. Podrán reducirse los plazos de ejecución previstos en el Plan General o figuras de planeamiento que desarrollen, cuando el interés público aconseje la alteración del proceso urbanizador. La reducción de los plazos fijados en el planeamiento para el cumplimiento de las obligaciones de los particulares se tramitará con arreglo al procedimiento establecido para la modificación o revisión del plan de que se trate.
3. Si en la programación contenida en el planeamiento no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización que haya de llevarse a cabo en la realización del Plan, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de cuarenta y ocho meses, a partir de la aprobación definitiva de la figura de planeamiento.

**Artículo 2.1.4. Desarrollo del Plan General**

El Plan General se desarrollará mediante los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución previstos en la legislación vigente, de acuerdo con lo previsto ~~en el planeamiento.~~

**Artículo 2.1.5. Desarrollo del suelo urbano no consolidado**

El suelo urbano no consolidado para el que no se establezcan condiciones detalladas de ordenación en el presente Plan General se desarrollará a través de los correspondientes Planes Parciales, Planes Especiales o, en su caso, Estudios de Detalle, siempre que el Plan

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. en sesión de 13/07/03. CROTU, en sesión de 13/07/03. El Secretario

General no haya establecido las condiciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación de planeamiento de desarrollo.

**Artículo 2.1.6. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado**

1. El desarrollo del Plan General en las áreas de suelo urbanizable delimitado se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial o, en su caso, Estudio de Detalle, siempre que el Plan General no haya establecido las condiciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación de planeamiento de desarrollo.
2. Los Planes Parciales que se tramiten en esta categoría de suelo abarcarán sectores completos y se ajustarán a las previsiones establecidas en el presente Plan General.

**Artículo 2.1.7. Desarrollo del suelo urbanizable residual**

1. El desarrollo del Plan General en suelo urbanizable residual se llevará a cabo mediante Planes Parciales elaborados por la Administración, de oficio o a instancias de los interesados, o mediante planes de iniciativa particular elaborados y aprobados con arreglo a lo previsto en los artículos 57, 75 y concordantes de la Ley 2/2001, de 25 de junio.
2. Para el ejercicio de la iniciativa particular para el desarrollo del Plan General en esta categoría de suelo, los particulares elevarán consulta previa al Ayuntamiento acompañando una memoria sobre las características de la actuación pretendida, incluida la delimitación de los sectores resultantes y las bases del o los convenios que, en su caso, propongan suscribir.

**Capítulo 2. Ejecución del Plan General**

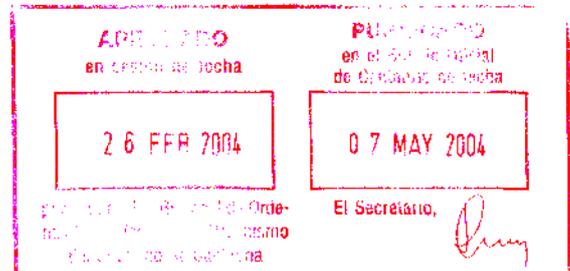
**Artículo 2.2.1. Ejecución del Planeamiento**

La ejecución del Plan se realizará:

- a) Por unidades de actuación completas con arreglo a los sistemas de actuación previstos en la ley, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
- b) Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado.
- c) Por intervenciones singulares que podrán afectar a sistemas generales o dotaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo.

**Artículo 2.2.2. Sistemas de Actuación**

1. El Sistema de Actuación que, en su caso, establezca el presente Plan General, podrá modificarse con arreglo al procedimiento establecido por la ley para la delimitación de unidades de actuación.
2. La aplicación de los diversos sistemas se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.



Documento aprobado por el Pleno del Ayto de San Juan de los Rios, Coforme lo requerido por la Ley 2/2001, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

**Artículo 2.2.3. Normalización de fincas y reparcelaciones**

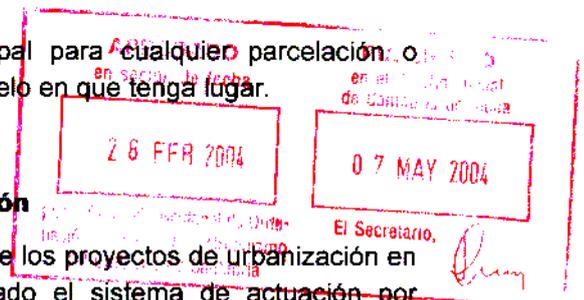
Los instrumentos de normalización de fincas y reparcelación se elaborarán con arreglo a lo previsto en la Ley 2/2001, de 25 de junio, se redactarán a escala mínima de 1:1.000, y deberán justificar la inexistencia de parcelas resultantes no edificables.

**Artículo 2.2.4. División de fincas**

1. Se considerará parcelación urbanística toda, división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos, en dos o más lotes, que no tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.
2. Se prohíbe la parcelación urbanística del suelo rústico.
3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado o urbanizable que no cuente, cuando resulte exigible, con el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente.
4. En el suelo urbano, no se permitirá ninguna división que dé lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y volumen establecidas en las Ordenanzas que le sean de aplicación, y en suelo urbanizable o rústico no cabrán divisiones de fincas de dimensión inferior a la mínima determinada por las disposiciones agrarias, forestales o de similar naturaleza vigentes y por las Normas de este Plan General para suelo rústico. Se exceptúan las divisiones que sean necesarias para el cumplimiento de Planes de Ordenación y proyectos de obras municipales. Para este supuesto se precisa autorización expresa y declaración de innecesariedad de licencia de parcelación.
5. Será precisa la obtención de previa licencia municipal para cualquier parcelación o segregación de fincas independientemente de la clase de suelo en que tenga lugar.

**Artículo 2.2.5. Ejecución de las obras de urbanización**

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción y ejecución de los proyectos de urbanización en aquellas unidades de actuación en las que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de actuación correspondiente. Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.
2. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán, en todo caso, a los propietarios de los terrenos situados en las unidades de actuación correspondientes, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora constituida para su gestión y siempre a través de estas entidades cuando sea obligatoria su constitución.
3. En las unidades de actuación que deban ser ejecutadas por el sistema de compensación, corresponde a la Junta de Compensación encargar, a su costa, el correspondiente Proyecto de Urbanización. No obstante, el Ayuntamiento, podrá ejecutar las obras de urbanización si se



establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

4. Cuando la ejecución se lleve a cabo por el sistema de concesión de la obra urbanizadora, corresponde al agente urbanizador llevar a cabo, a su costa, la obra urbanizadora, en los términos previstos en el correspondiente contrato concesional.

**Capítulo 3. Normas de Gestión**

**Sección 1. Normas generales**

**Artículo 2.3.1. Ámbitos de gestión**

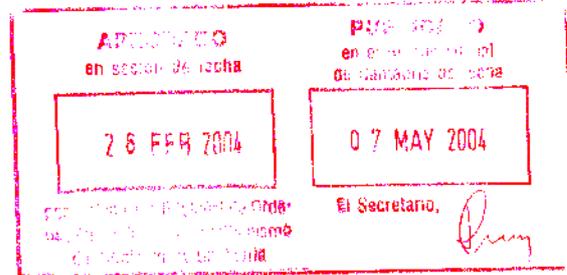
1. Para el desarrollo y ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones se delimitarán sectores o unidades de actuación, dentro de cuya superficie se puedan cumplir los requisitos establecidos por la legislación vigente.
2. Los criterios para el desarrollo y ejecución del Plan en cada uno de los sectores o unidades de actuación previstos se establecen en las correspondientes Fichas de condiciones de ámbitos de gestión.

**Artículo 2.3.2. Fichas de Condiciones**

Las Fichas de ámbitos de gestión incluidas en el presente Plan se consideran, a todos los efectos, normativa específica de regulación del suelo urbano o urbanizable incluido en tales ámbitos. Esta normativa específica -fichas y texto que las acompaña- así como esta disposición y las siguientes que se refieren a los ámbitos de gestión prevalecerán sobre cualquier otra determinación contenida en el resto de las Normas Urbanísticas que, no obstante, tendrán carácter complementario y serán de obligado cumplimiento para todo lo no regulado en la antedicha normativa específica.

**Artículo 2.3.3. Determinaciones vinculantes**

1. Con carácter general se consideran vinculantes las cantidades de aprovechamiento señaladas mediante el índice de edificabilidad bruta, que será el máximo alcanzable, así como las cifras o superficies correspondientes a las cesiones de espacios libres y de equipamientos previstas, que tendrán siempre el carácter de mínimas, y las secciones resultantes del viario que afecte o se prolongue fuera del ámbito.
2. Los criterios y objetivos o determinaciones particularizadas que, en su caso, se recojan tendrán carácter indicativo o vinculante de acuerdo con el propio texto que las establezca.
3. Las determinaciones establecidas en relación con el número total de viviendas de cada ámbito no tendrán carácter vinculante.
4. El número de parcelas posibles indicado en las fichas se entenderá como número máximo de parcelas en que se pueden subdividir los terrenos.



Documento aprobado por el Pleno del Ayto  
 11/11/2003. Conforme lo requerido por la  
 Ley 1/2000 de 13 de febrero de 2000  
 El Secretario

5. En los sectores de suelo urbanizable el aprovechamiento destinado a usos residenciales se considerará como vinculante con carácter de máximo, pudiendo transformarse en otros usos no residenciales en proporción de 1 m<sup>2</sup> de suelo construible residencial por 1 m<sup>2</sup> de suelo edificable de otros usos
6. Las ordenaciones gráficas que aparecen dibujadas en los planos del Plan General para suelo urbanizable serán sólo vinculantes en la medida que expresen o se refieran a los aspectos mencionados como vinculantes. Por tanto, en el supuesto de optarse por la redacción de un Plan Parcial deberán respetarse éstos últimos aspectos concretándolos en la ordenación, pero con libertad para organizar ésta de forma libre en lo referente al resto de determinaciones.
7. Se estará a las superficies reales medidas sobre el terreno con preferencia sobre las indicadas en las fichas, siempre que se acredite que se mantienen los límites señalados en la cartografía y los mismos figuren claramente identificados mediante hitos preexistentes que permanezcan inalterables.

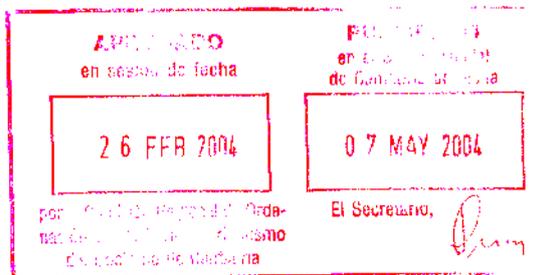
**Artículo 2.3.4. Ordenación pormenorizada**

1. La ubicación concreta de las cesiones y de los suelos destinados a la materialización de aprovechamientos o la cantidad exacta de viario podrán ser objeto de ordenación pormenorizada a realizar mediante el instrumento previsto en cada Ficha.
2. La concreción del contenido de las Fichas correspondientes a unidades de actuación que vaya más allá de la reordenación de volúmenes o el ajuste de alineaciones y rasantes podrá llevarse a cabo mediante Plan Especial o Parcial en desarrollo de este Plan General siempre que no se afecte a las determinaciones establecidas como vinculantes, en cuyo caso será preciso tramitar dicha alteración como modificación del presente Plan. Se entenderá que constituyen también ajustes de alineaciones y rasantes las alteraciones que afecten únicamente al viario interior del ámbito de gestión que no aparezca expresamente señalado como vinculante.

**Sección 1. Normas de desarrollo**

**Artículo 2.3.5. Instrumento de desarrollo**

1. En suelo urbano y urbanizable delimitado se han incorporado al presente Plan las previsiones particularizadas necesarias para hacer posible su aplicación directa sin necesidad de planeamiento parcial o especial, cuando resulte preciso para la concreción de alineaciones o rasantes se elaborará un Estudio de Detalle que podrá tramitarse de forma simultánea con el Proyecto de Urbanización correspondiente. En el supuesto de que se estime necesario o conveniente modificar dichas previsiones particularizadas se llevará a cabo mediante el instrumento previsto en la ficha correspondiente.
2. Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo con arreglo a la ordenación y alineaciones y rasantes señalados en el presente Plan no será precisa la tramitación de Estudio de Detalle para el desarrollo del Plan General.



Documento aprobado por el Pleno del Ayt. de Madrid el 13/01/03 en sesión de 13/01/03. Conforme lo requerido por la Ley 1/1998, de 11 de febrero, de la C.M. de Madrid, en sesión de 13/01/03. El Secretario

**Artículo 2.3.6. Reajustes de límites mediante Estudios de Detalle**

1. El Estudio de Detalle podrá introducir reajustes en los límites de la unidad de actuación que figure en el correspondiente plano de ordenación para incluir o excluir, motivadamente, terrenos, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) resulte necesario para adaptarlo a la realidad física o registral de los terrenos,
- b) la superficie de la ampliación no supere el cinco por ciento de la establecida en el Plan, y
- c) se acredite debidamente la conformidad al respecto de los propietarios afectados por al propuesta de ampliación.

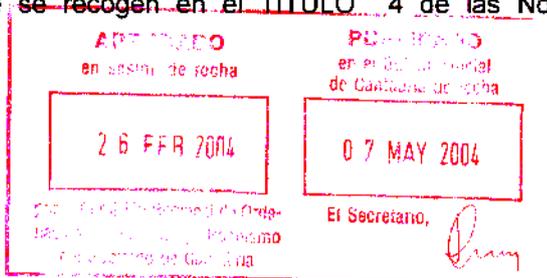
2. Para los demás casos de modificación de límites, ampliación o subdivisión de unidades, se estará a lo dispuesto para la modificación del Plan General.

**Artículo 2.3.7. Rectificaciones**

Si se advirtiesen errores de índole material en las especificaciones cuantitativas contenidas en la Ficha de condiciones de desarrollo de la unidad, podrán rectificarse, previas las oportunas comprobaciones y justificaciones técnicas, mediante el Estudio de Detalle, sin que tales rectificaciones, que en todo caso se efectuarán con arreglo al carácter fijo del coeficiente de edificabilidad bruta contenido en la ficha, tengan carácter de modificación de las determinaciones del Plan.

**Artículo 2.3.8. Condiciones de edificación y de uso**

En los ámbitos de gestión serán de plena aplicación, a todos los efectos, las condiciones de edificación y las condiciones de uso que se recogen en el TÍTULO 4 de las Normas Urbanísticas del presente Plan.

**Sección 2. Normas de gestión****Artículo 2.3.9. Mantenimiento de los límites de los ámbitos de gestión**

Los límites de los ámbitos de gestión que figuran en los correspondientes planos del Plan, incluso los que resulten de los reajustes contemplados en el anterior Artículo 2.3.6, habrán de mantenerse en la delimitación de los ámbitos siempre que en la correspondiente ficha se establezca la imposibilidad de subdividir el ámbito, determinación esta última cuya alteración implicará modificación del Plan General.

**Artículo 2.3.10. Delimitación de unidades de actuación**

1. Las unidades de actuación establecidas en el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle para los que no resulte necesario elaborar Estudio de Detalle, se entenderán delimitados por la aprobación definitiva de dichos planes.

Documentos aprobados por el Pleno del Ayto. al 11/11/03. Conforme lo requerido por la CRG 003, en sesión de 13/11/03. El Secretario

2. La delimitación de las unidades de actuación para las que se requiera Estudio de Detalle se llevará a cabo con carácter simultáneo a la aprobación del mencionado Estudio.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de unidades de actuación y la fijación de sistema de actuación sea simultaneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

**Artículo 2.3.11. Sistemas de Actuación**

En las unidades de actuación para cuyo desarrollo se exige Estudio de Detalle, el sistema de actuación que figura en la ficha tiene carácter indicativo, debiéndose proceder a su determinación en el momento de la delimitación del ámbito correspondiente. No obstante, cuando el sistema de actuación propuesto se apartase de la previsión contenida en la correspondiente ficha, deberá razonarse en el trámite de fijación del sistema la motivación de dicho cambio.

**Artículo 2.3.12. Requisitos para el otorgamiento de Licencias**

En las áreas comprendidas dentro de unidades de actuación no podrán otorgarse licencias para obras de nueva planta hasta tanto se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Aprobación definitiva del Estudio de Detalle, en caso de que éste sea obligatorio de acuerdo con lo especificado en la correspondiente ficha.
- b) Aprobación definitiva de la delimitación del ámbito de que se trate.
- c) Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización en el caso de que este sea necesario para la ejecución de la ordenación
- d) Ejecución completa de la urbanización, salvo que la Administración autorice la ejecución simultanea de la edificación y la urbanización necesaria para el perfecto funcionamiento de esa edificación bajo las condiciones establecidas en la legislación aplicable y de las que estas Normas Regulatoras establecen en el artículo siguiente. En todo caso se autorizará la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación si se garantiza la totalidad del importe de aquella mediante fianza.



- e) Firmeza en vía administrativa del proyecto de normalización de fincas, reparcelación o compensación. Si con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente no resultara precisa la aprobación de un proyecto de reparcelación o compensación, será necesaria, en todo caso, con carácter previo a la licencia, la formalización de la totalidad de las cesiones obligatorias que corresponden al ámbito de gestión, libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

**Artículo 2.3.13. Ejecución simultánea de edificación y urbanización**

En el supuesto de autorización de la ejecución simultanea de la edificación y la urbanización contemplada como excepción en la condición d) del Artículo 2.3.12, el importe de la correspondiente obra de urbanización se compensará con la suma que al propietario le

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 11/11/03. Coformado por la CROTU, en sesión de 13/01/2003. El Secretario

corresponda abonar en concepto de su participación obligada en los gastos de urbanización relativos a la unidad de ejecución en que sus terrenos se encuentren.

**Artículo 2.3.14. Naturaleza de las alteraciones de las especificaciones en los ámbitos de gestión**

Las alteraciones de las especificaciones contenidas en el Plan para los ámbitos de gestión, y en particular, las alteraciones de las especificaciones establecidas en la ficha correspondiente, podrán ser de la siguiente naturaleza:

- a) Las conceptuadas como modificación del Plan General.
- b) Las que por no pertenecer al nivel propio de las determinaciones del planeamiento general no deben considerarse como modificaciones del mismo, aunque supongan cambios respecto a especificaciones comprendidas en la documentación que el Plan General contiene.

**Artículo 2.3.15. Alteraciones que implican modificación del Plan General**

En aplicación del artículo 83.1 de la Ley 2/2001 se consideran modificaciones del Plan General todas las reformas, variaciones o transformaciones de sus determinaciones que por su entidad no deban considerarse revisiones, y en particular:

- a) La alteración de las determinaciones señaladas en el Artículo 2.3.3 como vinculantes en las Fichas de ámbitos de gestión, las que afecten a los siguientes extremos:
  - b) Modificación, por incremento, del coeficiente de edificabilidad bruta establecido en la ficha.
  - c) Modificación del uso dominante característico que señale la ficha.
  - d) Modificación, por disminución, de las reservas totales de dotaciones y de las correspondientes cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la ficha en relación con los planos de ordenación. No se entenderá que existe modificación en los supuestos de mera rectificación de errores comprobados.
  - e) Modificación de la red viaria, en su trazado o características, que afecte a áreas exteriores a la unidad de gestión.
  - f) Modificación, por aumentos superiores al 15% del fondo máximo edificable o de la anchura de los edificios fijados.
  - g) Modificación, por aumento superior al 15% del porcentaje de ocupación de la edificación que, en su caso, fije la ficha.
  - h) Cambio de ordenanza, o modificación de las condiciones de la ordenanza que regula las condiciones de ordenación no fijadas en la ficha.
  - i) Supresión, en su caso, de la obligatoriedad de desarrollar las determinaciones contenidas en la ficha mediante Estudio de Detalle, salvo en los supuestos de ejecución con arreglo a las determinaciones detalladas contenidas en la Ficha, de acuerdo con lo previsto en el párrafo 2 del Artículo 2.3.5.

Documento aprobado por el pleno del Ayto. el 17/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario.

- j) Supresión, en su caso, de la condición de indivisibilidad del ámbito de gestión a efectos del desarrollo del planeamiento o de la ejecución.

**Artículo 2.3.16. Alteraciones que no implican modificación del Plan**

Se consideran alteraciones que no implican modificación del planeamiento cualesquiera de las no comprendidas en el Artículo 2.3.15 anterior, que afecten únicamente a aspectos no pertenecientes al nivel propio de las determinaciones del planeamiento general. Estas alteraciones seguirán el régimen de modificación previsto para los Planes Parciales.

**Artículo 2.3.17. Tramitación de las modificaciones**

Las alteraciones que impliquen modificación del Plan General se sujetarán al procedimiento correspondiente con arreglo a lo preceptuado al respecto en la legislación urbanística. No obstante, podrá tramitarse simultáneamente el Estudio de Detalle en la unidad afectada por la modificación de Plan General, condicionando su aprobación a la de dicha modificación.

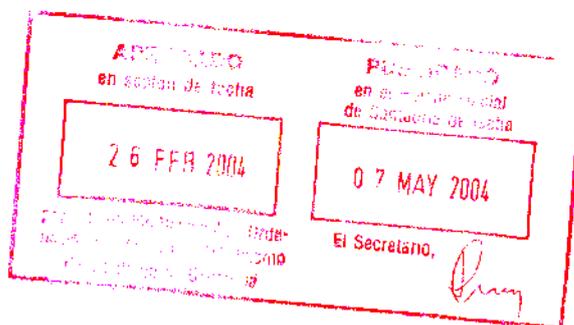
**Artículo 2.3.18. Tramitación de los cambios**

Las alteraciones que no impliquen modificación de Plan General, se resolverán a través de la oportuna figura de planeamiento, debiéndose justificar en la tramitación de la misma las razones de los cambios introducidos.

**Artículo 2.3.19. Tramitación de la modificación de límites**

Las alteraciones que impliquen modificación de límites y, en consecuencia, aumentos o disminuciones de superficies se sujetarán, entre otros, a los siguientes requisitos:

- a) No podrán excluirse terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- b) Deberá demostrarse que los aumentos de superficie edificable derivados de la aplicación del coeficiente de edificabilidad establecida en la ficha a una superficie de suelo superior, pueden materializarse en la unidad sin alterar las superficies correspondientes a las reservas dotacionales o de viario, ni las condiciones reguladoras de la edificación (altura, fondo y porcentajes de ocupación)
- c) Acreditar la conformidad expresa de los propietarios de suelo incluido o excluido como consecuencia de la alteración de los límites.



Documento aprobado por el Pleno del Ayto el 11/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

**TÍTULO 3. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO****Capítulo 1. División del territorio****Artículo 3.1.1. Clasificación del Suelo**

1. El Plan General clasifica el suelo en las siguientes clases y categorías:

a) Suelo Rústico

Incluye los suelos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana, en razón de los valores que encierra o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, así como los que deben preservarse por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, naturales, agrícolas, forestales o ganaderos, o por hallarse sometidos a riesgos naturales.

Se clasifican también como suelo rústico los terrenos que el Plan General considera que deben preservarse de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral.

Comprende como categorías:

- i) Suelo Rústico Forestal y de Pastos
- ii) Suelo Rústico de Prados Abiertos
- iii) Suelo Rústico de Prados Cerrados en Mosaico
- iv) Suelo Rústico de Mieses
- v) Suelo Rústico de Parques y Huertas Palaciegas
- vi) Suelo Rústico de Cauces Fluviales
- vii) Suelo Rústico de Infraestructuras
- viii) Suelo Rústico de Protección de Costas

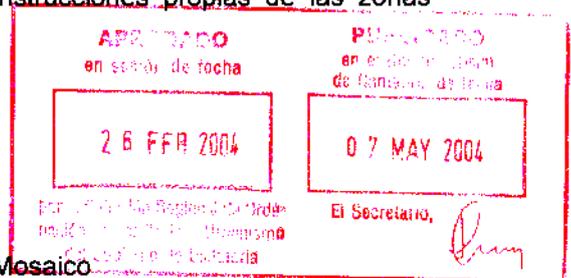
b) Suelo Urbanizable:

Es el que puede ser objeto de transformación urbanística y no se incluye como urbano o rústico. Se divide en:

- i) Suelo Urbanizable delimitado.
- ii) Suelo Urbanizable residual.

c) Suelo Urbano:

Comprende los suelos delimitados en los planos de ordenación por hallarse transformados o consolidados en el momento de entrada en vigor del Plan y los que en desarrollo del mismo se incorporen al mismo mediante la ejecución de la urbanización correspondiente.



Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de CROTU, en sesión requerido por la El Secretario

Se divide en:

- i) Suelo Urbano consolidado
- ii) Suelo Urbano no consolidado

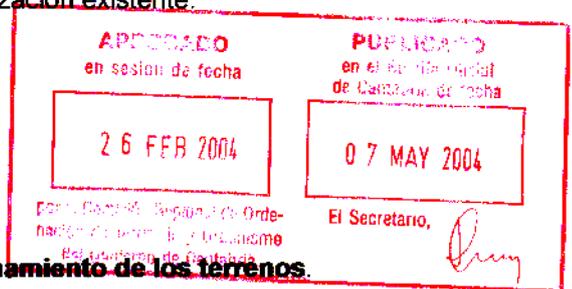
2. El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable se regulan desde el Plan General por las condiciones contenidas en los Títulos 1, 2 y 3 de las presentes Normas, y por las determinaciones que para cada Sector o Unidad de Actuación se establecen, en su caso, en las Fichas de gestión. Los Planes Parciales no podrán alterar las condiciones del Título 4 de las Normas Urbanísticas.

**Artículo 3.1.2. Calificación del suelo**

1. El Plan General califica los distintos suelos determinando los usos a que se destinan. La calificación se realiza asignando usos característicos en todas las clases de suelo y usos pormenorizados en el suelo urbano consolidado y aquellas zonas del suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable delimitado en que se considera conveniente.
2. La calificación del suelo y asignación de usos pormenorizados se realiza con arreglo a la caracterización de usos establecida en el Capítulo 2 del TITULO 4 del presente Plan.
3. El planeamiento de desarrollo que se apruebe con posteridad mantendrá la estructura de usos a que hace referencia el epígrafe anterior, sin perjuicio de que puedan añadirse otras categorías cuando no se hallen contempladas en la categorización existente.

**Capítulo 2. Derechos y Deberes de los Propietarios**

**Sección 1. Derechos y deberes relativos al aprovechamiento de los terrenos.**



**Artículo 3.2.1. Aprovechamiento urbanístico privatizable.**

1. En suelo urbano consolidado los propietarios de suelo podrán incorporar a su patrimonio la totalidad del aprovechamiento urbanístico que el presente Plan atribuya a sus correspondientes parcelas.
2. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable los propietarios de suelo podrán incorporar a su patrimonio el 93% del aprovechamiento medio establecido por el presente Plan para el sector en que se localicen los terrenos. Cuando no resulte necesaria la delimitación de sectores por incluirse en este Plan la ordenación detallada de los terrenos, los propietarios podrán incorporar a su patrimonio el 93% del aprovechamiento medio atribuido a la unidad de actuación en que se hallan incluidos los terrenos.
3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, la aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General, la delimitación de unidades de actuación conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

**Artículo 3.2.2. Deberes Generales**

El ejercicio de los derechos que el presente Plan atribuye a los propietarios de suelo estará sujeto con carácter general al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

Aprobado en sesión de fecha 26 FEB 2004  
 El Secretario

Aprobado en sesión de fecha 07 MAY 2004  
 El Secretario

- a) Aprobación definitiva de los proyectos de normalización de fincas, reparcelación o compensación, que la ejecución del planeamiento requiera.
- b) Cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas en favor del municipio que corresponda realizar con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo o convenio urbanístico que se ejecute.
- c) Ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de actuación o a la parcela, según sea el caso.
- d) Utilización de los predios con sujeción al destino previsto en el planeamiento, con las especificaciones cualitativas de su calificación urbanística, y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
- e) Conservación de las construcciones, infraestructuras de urbanización, terrenos, plantaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

**Artículo 3.2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de Sistemas Generales.**

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales incluidos en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, o adscritos a dichas clases de suelo, cederán, obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los mismos.
2. Los propietarios a que se refiere el apartado anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la unidad de actuación en que hayan de hacer efectivo su derecho al reparto equitativo de beneficios y cargas, a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos, en todo caso, a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que, en su caso, les sean adjudicadas.

**Artículo 3.2.4. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable**

1. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado para el que el presente Plan General haya adelantado las condiciones propias del planeamiento parcial tendrán derecho a edificarlos una vez completada la urbanización y cumplidos los siguientes deberes:

- a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de las obras de urbanización o edificación.
- b) Ceder gratuitamente al Municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 17/11/03. Copia firmada por el Secretario en sesión de 17/01/03

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**APROBADO**  
 en sesión de fecha  
**26 FEB 2004**

**PUERTEARDO**  
 en el día 06 de febrero  
 de 2004

07 MAY 2004

El Secretario,

por haberse aprobado el Plan Parcial de Urbanización de la zona de...

c) Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el presente Plan, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión a los sistemas generales.

d) Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al 7% del aprovechamiento medio del sector o sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación. El Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.

e) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca la ley o se deriven del presente Plan General.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado para los que este Plan General no haya adelantado las condiciones propias del planeamiento parcial no podrán ser objeto de obras de urbanización hasta tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

Los propietarios de estos terrenos tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos con arreglo a su estricta naturaleza rústica, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos, sin que puedan realizarse en ellos mas que construcciones o instalaciones vinculadas a obras públicas o infraestructuras y actuaciones de interés público. Podrán, asimismo llevarse a cabo en esta categoría de suelo usos y obras provisionales con arreglo a lo previsto en el artículo 107 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

3. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado para el que se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial tendrán derecho a la urbanización y edificación de los mismos en los términos previstos en el epígrafe 1 del presente artículo.

4. En suelo urbanizable residual los propietarios podrán instar del Ayuntamiento la transformación urbanística de suelo proponiendo un Plan Parcial, o ejercer el derecho de consulta en los términos previstos en el artículo 57 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

5. Hasta tanto no se produzca la aprobación del correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable residual se aplicarán a esta categoría de suelo el régimen establecido en el artículo 113 de la Ley 2/2001 para el suelo rústico de protección ordinaria, permitiéndose, por tanto, la implantación de las instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas o ganaderas, sin que puedan construirse en el mismo nuevas edificaciones residenciales con el fin de no condicionar el futuro desarrollo de este suelo. Sin perjuicio de la prohibición establecida en este epígrafe para la construcción de nuevos edificios de uso residencial, estará permitida en esta clase de suelo la rehabilitación de estructuras tradicionales con muros de piedra existentes con el fin de destinarlas a la creación de alojamientos turísticos en medio rural, en cuyo caso deberá acompañarse el proyecto de la documentación que acredite dicho destino con arreglo a la normativa sectorial aplicable.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto  
 el 11/11/03. Conforme lo requerido por la  
 CROTU, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario

**Artículo 3.2.5. Derechos de los propietarios de Suelo Urbano.**

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano consolidado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación, completando la urbanización de los mismos y edificando sobre ellos, con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente.
2. En suelo urbano no consolidado los propietarios tendrán derecho a llevar a cabo las operaciones de gestión y ejecución necesarias para su consolidación así como a la posterior edificación de los terrenos una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente.

**Artículo 3.2.6. Deberes de los propietarios de Suelo Urbano.**

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado estarán obligados a:
  - a) Completar a su costa la urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.
  - b) Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere necesario por ser su superficie inferior a la parcela mínima por su forma inadecuada para la edificación.
  - c) Ceder gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.
  - d) Solicitar licencia y edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso se establezcan, y en su defecto:
    - i) Solicitar en el plazo de seis meses desde que sea firme la declaración de ruina, licencia de obras para la sustitución o rehabilitación de las edificaciones declaradas en ruina y comenzar las obras antes del plazo de dos años de su inclusión en el Registro Municipal de Solares.
    - ii) Solicitar licencia de obras de edificación en el plazo de 6 meses desde que una finca adquiera la condición de solar, e iniciar las obras en los plazos previstos en la legislación vigente.
    - iii) Agotados los plazos señalados y previa declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos se procederá a la aplicación del régimen de venta forzosa de acuerdo con la legislación urbanística.
    - iv) La tramitación de un expediente de licencia que concluya con resolución denegatoria o cuya tramitación finalice por desistimiento o caducidad no interrumpe el cómputo del plazo para iniciar las obras.
  - e) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.
2. En suelo urbano no consolidado los propietarios deberán cumplir los siguientes deberes antes de poder proceder a la edificación de los terrenos:



Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 11/11/03. Conforme lo requerido por la C.O.T.U. en sesión de 13/01/03. El Secretario

- a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de las obras de urbanización o edificación.
- b) Ceder gratuitamente al Municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o escritos a ella para su gestión.

PLANEAMIENTO  
en su caso, facultad  
de Edificación de Urbanización

07 MAY 2004

SECRETARIO,

APROBADO  
en su caso, la fecha

26 FEB 2004

POR el Comité de Planeamiento Urbanístico  
delegado por el Ayuntamiento de San Sebastián  
de Guipúzcoa, en su sesión de 13/01/03

c) Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el presente Plan, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión a los sistemas generales.

d) Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al 7% del aprovechamiento medio del sector o sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación. El Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.

e) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca la ley o se deriven del presente Plan General.

**Artículo 3.2.7. Obras en suelo urbano no consolidado**

1. En tanto no esté definitivamente aprobado el planeamiento que deba desarrollar el Plan General, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificaciones del uso de las mismas o demolición de construcciones.
2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones impuestas por la ley para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

**Artículo 3.2.8. Derechos de los propietarios de Suelo Rústico**

1. Los propietarios de suelo clasificado como rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezca la ley o el presente Plan General.
2. La realización de obras, construcciones, instalaciones y, en general el uso de los terrenos en esta clase de suelo se sujetará a las normas establecidas para cada una de sus distintas categorías en el presente Plan General.

Documento aprobado por el Pleno del Ayt. de San Sebastián, en sesión de 13/01/03. Coforme lo requerido por la Ley 1/1984, de 26 de febrero, del C.R.U. en su artículo 13.01/003. El Secretario

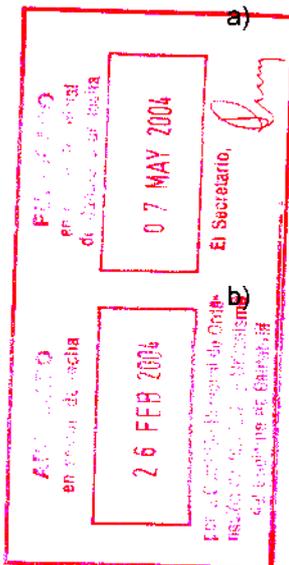
**Sección 2. Deberes Generales de Conservación de los Inmuebles.**

**Artículo 3.2.9. Obligaciones de conservación.**

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, y destinarlos a usos que sean compatibles con el planeamiento, de forma que se garantice el respeto a la normativa sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural y rehabilitación urbana.

**Artículo 3.2.10. Contenido del deber de conservación**

1. El deber de conservación incluirá:



a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase, en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, determinado con arreglo al procedimiento establecido en el Capítulo 4 de este Título, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente, aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. En el caso de que el inmueble afectado haya sido declarado Bien de Interés Cultural, Bien de Interés Local o Inventariado, o se haya incoado el procedimiento para dicha declaración, el deber de conservación alcanzará a las obras necesarias para reponer hasta el 50% de los elementos estructurales que tengan una función portante o sustentante.

3. En tanto las obras de urbanización no sean recibidas provisionalmente por el Ayuntamiento, la conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de la urbanización, o la entidad de conservación que, en su caso, se constituya al efecto. El Ayuntamiento se pronunciará sobre las solicitudes de recepción provisional de obras de urbanización en el plazo de 4 meses contados a partir de la presentación de las mismas. Transcurrido el citado plazo sin que se produzca dicho pronunciamiento, se entenderán recibidas provisionalmente las obras ejecutadas con arreglo al Proyecto correspondiente, la normativa que resulte de aplicación y las instrucciones concretas que, en su caso, se hayan establecido.

Documento aprobado por el Pleno del Ayt. de Barcelona el 17/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

**Artículo 3.2.11. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.**

A los efectos previstos en el Artículo 3.2.9, se entenderán como condiciones mínimas:

1. En urbanizaciones:
  - a) El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
  - b) En urbanizaciones no recibidas por el Ayuntamiento o cuya conservación corresponda a los propietarios de las mismas, correrá por cuenta de dichos propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
2. En construcciones:
  - a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de la filtración que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos, de modo que no ofrezcan riesgos a las personas y a los bienes.
  - b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como espacios libres, con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
  - c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento. Igual condición deberán presentar las carpinterías, cierres, rótulos, toldos y demás elementos superpuestos a la fachada.
  - d) Los muros y cierres de fincas deberán adecuarse a las condiciones señaladas en el Artículo 4.1.86 de las presentes Normas.

3. Las condiciones señaladas en el apartado a) de construcciones, serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

**Artículo 3.2.12. Deber de conservación de solares.**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Todo solar deberá estar mantenido en las condiciones establecidas para cada categoría de suelo.
2. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cantabria el 11/11/2003. Copie y firme lo requerido por la El Secretario.

3. El solar deberá estar permanentemente limpio.

**Artículo 3.2.13. Infracciones.**

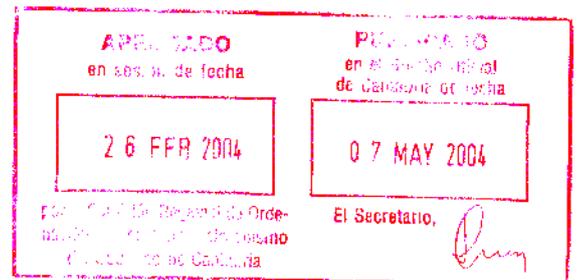
1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación facultará al Ayuntamiento para la adopción de las medidas preventivas y sancionadoras previstas en la legislación vigente.

2. La infracción del deber de conservación constituirá incumplimiento de la función social de la propiedad a efectos de expropiación forzosa.

**Artículo 3.2.14. Conservación subsidiaria.**

1. Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, podrá ordenar la ejecución, a costa del propietario, de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el Artículo 3.2.10.

2. El incumplimiento de las ordenes de ejecución facultará al Ayuntamiento para proceder a la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas con arreglo a lo previsto en el artículo 201 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, sin perjuicio de la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística.



**Capítulo 3. Situación de fuera de ordenación**

**Artículo 3.3.1. Situaciones fuera de ordenación.**

Se consideran fuera de ordenación los edificios, construcciones, instalaciones y usos para los que así se establezca expresamente en el presente Plan, así como los que resulten disconformes con el contenido del mismo y se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres o dotacionales públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente, la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
- c) Los que estén destinados a usos considerados incompatibles según las presentes Normas.
- d) Los que alberguen usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por la normativa vigente en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 17/1/03. Cofirmado por el requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario

- e) Los que se encuentren en alguno de los demás supuestos previstos en las presentes normas.
- f) Las cercas desacordes con lo dispuesto al respecto en las presentes Normas.

**Artículo 3.3.2. Efectos de la situación de fuera de ordenación.**

1. En los edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de ninguna clase con excepción de las siguientes:

- a) Las de conservación y las exteriores de reforma menor.
- b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.
- c) Las obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, siempre que la existencia del inmueble no se deba a una infracción urbanística.

2. En ningún caso podrán autorizarse obras tendentes a la consolidación de edificios o instalaciones que alberguen usos cuya repercusión ambiental vulnere las previsiones de la normativa ambiental, de seguridad o salubridad aplicable sin que se adopten las medidas precisas para garantizar la adaptación a dicha normativa.

**Artículo 3.3.3. Adaptación a la normativa vigente.**

1. En los edificios e instalaciones construidos según la normativa anterior y que no deban considerarse fuera de ordenación con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 3.3.1 serán autorizables todas las obras y usos permitidos en la zona, regulados en el Título 4 de estas Normas, con los límites señalados en la ordenanza respectiva.

2. En el supuesto de que estuviera prevista la expropiación, demolición del inmueble o erradicación del uso antes del plazo de 15 años, el otorgamiento de la licencia quedará condicionado a la renuncia del mayor valor que a efectos expropiatorios pueda derivarse de las obras cuya autorización se solicite.



**Capítulo 4. Estado Ruinoso de las Edificaciones**

**Artículo 3.4.1. Procedencia de la declaración de ruina**

1. Procederá la declaración de estado ruinoso de las edificaciones, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando resulte necesario llevar a cabo obras de consolidación o conservación cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas excluido el valor del terreno.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto de CRANU el 11/11/03 y de oficio lo requerido por la El Secretario

- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

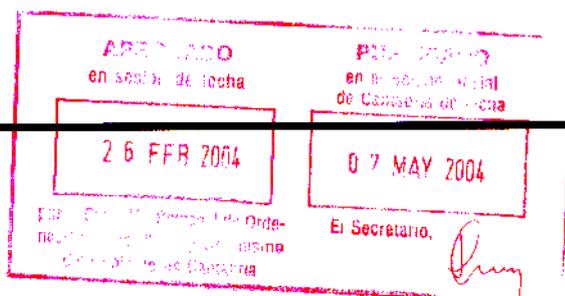
2. En el caso de que el inmueble afectado haya sido declarado Bien de Interés Cultural, Bien de Interés Local o Inventariado, o se haya incoado el procedimiento para dicha declaración, procederá la declaración de ruina únicamente cuando los daños hagan peligrar las condiciones mínimas de seguridad, sea necesaria la reposición de más de la mitad de los elementos estructurales que tengan una función portante o sustentante y no existan ayudas económicas para afrontar el coste de las obras que exceda de dicho porcentaje.

#### Artículo 3.4.2. Agotamiento de elementos estructurales

1. Se considerarán que el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales cuando la reparación implique la reconstrucción de dichos elementos en una extensión superior a 1/3 de la totalidad de la mismos.
2. Se consideran elementos estructurales aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuya una misión portante y resistente reconocida.
3. La determinación de la extensión a que se refiere el párrafo 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:
  - a) La relación pormenorizada de los elementos estructurales de la edificación, con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total, expresado de forma porcentual.
  - b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido, expresada, igualmente, en forma porcentual.
  - c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante el porcentaje correspondiente de cada elemento respecto del total señalado en el apartado a).

#### Artículo 3.4.3. Coste de las obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad y, en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
2. El coste de ejecución de la reparación se determinará por aplicación de los precios unitarios habituales en el mercado, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda elaborar o adoptar una Tabla de Precios para su aplicación a estos efectos.
3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo mediante aplicación de las normas de valoración establecidas en la legislación catastral.
4. En cualquier caso, el valor actual del edificio no podrá ser inferior al 25% del valor de reposición.



5. Cuando se trate de inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, Bien de Interés Local o Inventariado, o se haya incoado el procedimiento para dicha declaración, se estará a lo dispuesto en el epígrafe 2 del Artículo 3.4.1 del presente Plan.

#### **Artículo 3.4.4. Relación con la ordenación.**

La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición del inmueble, salvo que ésta haya sido establecida como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

#### **Artículo 3.4.5. Obligación de demoler.**

1. La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma constituye al propietario en la obligación de demoler, parcial o totalmente, la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto un inmueble incluido en el Catalogo de edificios protegidos, no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del mismo y sus ocupantes.

#### **Artículo 3.4.6. Declaración de ruina.**

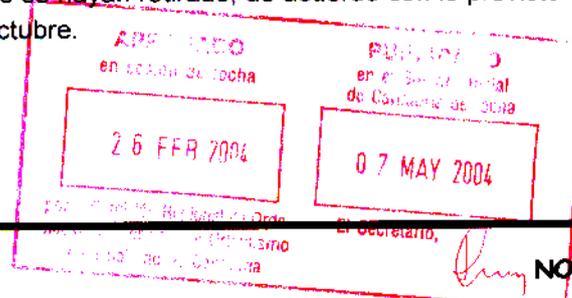
La declaración de una edificación en estado de ruina, salvo en los supuestos de ruina inminente, se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada, y se tramitará y resolverá con arreglo a lo previsto en el artículo 202 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, notificándose inmediatamente la incoación del expediente a la Consejería de Cultura y Deporte, a los efectos previstos en el artículo 201 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

#### **Artículo 3.4.7. Desalojo provisional y adopción de medidas.**

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos en que existiere urgencia y peligro en la demora, que el Alcalde, o Concejal en quien delegue, ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan con relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble, no llevan implícita la declaración de ruina.

3. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras de fuerza mayor, se preverá la reposición de los elementos que se hayan retirado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 564 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre.

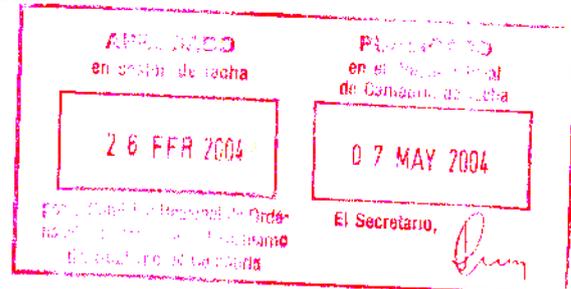


Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 13/10/04. Conforme lo requerido por la Ley 11/1998, en sesión de 13/01/03. El Secretario

**Capítulo 5. Protección del Entorno Cultural**

**Artículo 3.5.1. Patrimonio Cultural.**

1. A los efectos de este Plan, se entiende por Patrimonio Cultural el conjunto de restos arqueológicos, edificaciones, núcleos urbanos y rurales, espacios públicos, caminos, cercas delimitatorias, jardines y árboles singulares, paisajes agrarios y mineros que por su relevancia en la configuración de la identidad del territorio municipal son objeto de protección en este planeamiento.
2. La protección de los edificios y elementos a que se refiere el presente artículo se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto en la legislación específica



**Sección 1. Normas generales de protección.**

**Artículo 3.5.2. Ámbito.**

1. Los elementos que por su valor cultural merecen ser preservados y especialmente protegidos, impidiendo su sustitución indiscriminada se clasifican en tres catálogos diferenciados: Catálogo Arqueológico, Catálogo de Edificios y Jardines y Catálogo de Caminos Antiguos. Se incluyen en el Catálogo de Edificios los monumentos, edificios, construcciones, muros de cierre y espacios públicos que merecen ser preservados, por sus características tipológicas, históricas y arquitectónicas. Se incluyen en el Catálogo Arqueológico los yacimientos que por su relevancia han sido incluidos en la Carta Arqueológica de Cantabria más los que han sido detectados durante el proceso de información del presente planeamiento. Corresponden al Catálogo de Rutas Culturales el conjunto de antiguos caminos que han sido identificados como correspondiente a itinerarios históricos, e incluso prehistóricos generalmente correspondientes a rutas de ámbito supramunicipal
2. Los edificios y elementos protegidos aparecen identificados en los planos de ordenación y calificación por un índice numérico y se representan con la clave correspondiente a alguno de los niveles de protección que más adelante se establecen; también figuran enumerados e identificados en los Catálogos incluidos como Anexos en el presente Plan.
3. Las modificaciones de los Catálogos y listados de edificios protegidos se tramitarán, aprobarán y publicarán de conformidad con las reglas establecidas al efecto para los Planes Parciales, y ateniéndose a las exigencias establecidas en la Ley 11/1998, de 13 de octubre.

**Artículo 3.5.3. Deber de conservación.**

1. La inclusión de un edificio, construcción o elemento en el Catálogo comporta la obligación de su conservación, protección y custodia según los distintos niveles considerados así como el de reposición o eliminación de elementos determinados en el supuesto de que así se prevea en aplicación del presente Plan General. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines, corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

Documento elaborado por el Pleno del Ayto de Cantabria en sesión de 13/01/03  
 Documento requerido por la Presidencia de Cantabria

2. Excepcionalmente podrá permitirse la sustitución de elementos concretos cuando lo exija su nivel de deterioro o venga justificado por el escaso valor de los mismos.

**Artículo 3.5.4.      Infracción del deber de conservación de edificios catalogados o protegidos.**

1. La infracción por los propietarios del inmueble, del deber de conservación facultará a la Administración para la expropiación del mismo, en los términos previstos en la legislación vigente.

2. La infracción del apartado 1 del Artículo 3.5.3 faculta al Ayuntamiento para ejercer la acción sustitutoria, exigiendo el importe de las obras por vía de apremio al infractor.

**Artículo 3.5.5.      Derribo de edificios catalogados.**

Quienes, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ella señaladas, derriben o desmonten un edificio o elemento incluido entre los referidos como catalogados con obligación de conservación en determinadas condiciones, según esta Sección, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, podrán ser obligados, solidariamente, a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

**Artículo 3.5.6.      Niveles de protección del Patrimonio edificado.**

1. Se establecen para el conjunto del patrimonio edificado, los siguientes niveles de protección:

- a) Nivel 1: Protección monumental (M)

Pertencen a este nivel las construcciones declaradas bien de interés cultural o local, y las que en este Plan se declaran como tales (nivel monumental) que deben protegerse en su totalidad con arreglo a lo previsto en la legislación protectora del patrimonio cultural.

- b) Nivel 2: Conservación Integral (T)

Este nivel protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, forma y cuantía de ocupación de espacio.

- c) Nivel 3: Conservación Estructural (E)

Este nivel protege la apariencia externa, el modo característico de organización espacial, distributiva y constructiva, y los elementos de interés catalogados, que existan en sus fachadas y en su interior

- d) Nivel 4: Conservación Parcial (P)

Este nivel protege la envolvente del edificio, que deberá conservarse aun en el supuesto de que resultara admisible la demolición interior, o elementos concretos de la fachada y del interior, así como otras características como puede ser la distribución, de acuerdo con lo previsto en cada caso en la correspondiente ficha del Catálogo.

PUBLICADO

en el Boletín Oficial de Castilla-La Mancha

07 MAY 2004

El Secretario,

c)

ABRIL

en el Boletín Oficial de Castilla-La Mancha

26 FEB 2004

El Secretario,

d)

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 11/11/03. Comprobarlo en el Boletín Oficial de Castilla-La Mancha. El Secretario

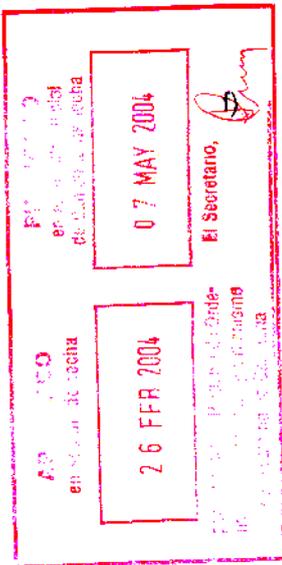
En la obligación de conservación de fachada que afecte a éste y otros niveles de protección se incluye la conservación de las estructuras de madera características de las soluciones tradicionales de casa con fachada principal con pórtico en planta baja y solana o entramado de madera en planta alta. En estos casos deberán ser conservados los elementos de madera estructurales: pilares vigas y entramado; los balaustres de solanas y balcones y además el ladrillo de relleno de los entramados. Esta obligación persiste aunque los elementos presenten deformaciones, siempre que mantengan su capacidad portante. El hecho de que existan elementos totalmente arruinados obliga a la reposición de dichos elementos, con idénticas características de sección y formas que los precedentes, manteniéndose el resto.

e) Nivel 5: Protección Ambiental (A)

Este nivel engloba dentro de la villa de Santillana a los edificios que sin poseer un interés relevante, contribuyen a configurar el ambiente del Centro Histórico. En la zona rural se ha aplicado esta calificación a los ejemplos de arquitectura popular anteriores al siglo XX no especialmente destacados o que siéndolo han sufrido importantes alteraciones. También se han incluido los edificios populares de la primera mitad del siglo XX de especial atractivo por su diseño o adecuada conservación. Estos edificios deben ser preservados, al menos en su envolvente externa, aunque en casos excepcionales, en los que se justifique adecuadamente, en la forma especificada en esta normativa la necesidad de crear una nueva construcción, puedan ser autorizada su sustitución por otros, siempre que configuren ambientes y guarden soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características compositivas y las soluciones de diseño de las edificaciones de su entorno. Los elementos de interés que, en su caso, se individualicen en el Catálogo, deberán incorporarse a las nuevas edificaciones.

Nivel 6: Neutro (N)

Este nivel corresponde generalmente a aquellos edificios de arquitectura popular situados en área rural (fuera de la Villa de Santillana) correspondientes al último cuarto del siglo XIX o anteriores a la primera mitad del siglo XX, que bien figuran en el Plano de ámbito municipal del IGNE de 1927 o en el vuelo americano de 1956, y que responden a las pautas tradicionales de construcción, coherentes con el ambiente e identidad histórica del municipio; sin que ofrezcan rasgos destacados de valor. La inventariación de estos edificios responde a facilitar su inclusión preferente en los eventuales programas de rehabilitación de vivienda. Son edificios de mantenimiento obligado, pero se autoriza su sustitución si en la solicitud de licencia de la nueva edificación se justifica adecuadamente con el levantamiento de la planimetría del antiguo y del nuevo edificio, así como los alzados de los edificios contiguos, que el nuevo edificio respeta adecuadamente los valores ambientales a proteger.



2. En el listado del Catálogo se indica para cada edificio o elemento, el nivel de protección asignado.

3. En aquellos casos en que una construcción figure con distintos Niveles de Protección, afectando a partes diferenciadas de la misma, primará siempre la más alta, es decir que las actuaciones a realizar en ella serán las que correspondan al mayor Grado de Protección.

**Artículo 3.5.7. Obras admisibles según el Nivel de Protección.**

Para cada nivel de protección, las obras que resultan admisibles, con arreglo a la tipología establecida en el Artículo 4.1.2 y las definiciones contempladas en el Artículo 4.1.3, son las que se indican a continuación, debiéndose mantener, siempre que se conserve el edificio, las estructuras de madera horizontales y verticales, salvo elementos puntuales necesarios para efectuar operaciones de consolidación que no sea factible efectuar por métodos tradicionales:

1. Protección Monumental:

- a) Conservación y Reparación.
- b) Restauración.
- c) Rehabilitación de viviendas que no suponga aumento del número de las mismas ni la disminución de la superficie dedicada a este uso, así como las obras destinadas a la utilización con fines dotacionales.

2. Conservación Integral:

- a) Conservación y Reparación.
- b) Restauración.
- c) Rehabilitación.

3. Conservación Estructural:

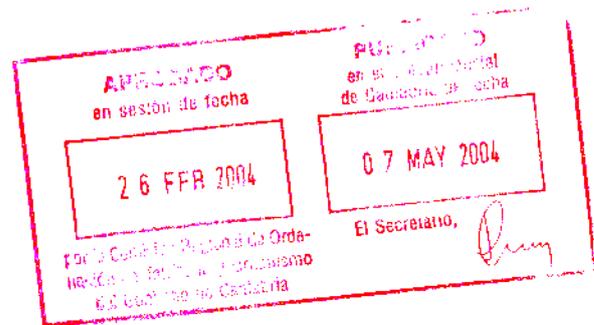
- a) Conservación y Reparación.
- b) Restauración.
- c) Rehabilitación.
- d) Reforma, siempre que se mantenga la fachada y las características arquitectónicas del edificio, tales como la estructura portante, el sistema de estancias, crujías, corredores, zaguanes, vestíbulos, escaleras, patios, portales, accesos y cualesquiera otros de su organización básica,

4. Conservación Parcial:

- a) Conservación y Reparación.
- b) Restauración.
- c) Rehabilitación y Reforma.
- d) Reestructuración.

5. Protección Ambiental:

- a) Conservación y Reparación.
- b) Restauración.
- c) Rehabilitación y Reforma.
- d) Reestructuración.
- e) Ampliación.



Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 17/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

**NORMAS URBANÍSTICAS**

- f) Excepcionalmente, Demolición, Reposición y Nueva Planta
6. Edificación Neutra (Área Rural)
- a) Conservación y Reparación.
  - b) Restauración.
  - c) Rehabilitación y Reforma.
  - d) Reestructuración.
  - e) Ampliación.
  - f) Demolición, Reposición y Nueva Planta Condiciones para los distintos tipos de obras

**Artículo 3.5.8. Condiciones para las obras de conservación y reparación**

En las obras de conservación y reparación deberán respetarse íntegramente todas las características de las construcciones, no permitiéndose la alteración o sustitución de ninguno de sus elementos estructurales, excepción hecha de la supresión de elementos no originales, que será objeto de autorización específica.

**Artículo 3.5.9. Condiciones para las obras de restauración**

En las obras de restauración deberá respetarse la organización espacial, constructiva y de composición en planta de las edificaciones existentes. Deberá conservarse la decoración perteneciente a etapas anteriores que sea congruente con la calidad y valor del edificio.

**Artículo 3.5.10. Condiciones para las obras de rehabilitación y reforma**

En las obras de rehabilitación y reforma deberá mantenerse el aspecto exterior del edificio existente, o procederse a su recuperación si se hubiera degradado.

**Artículo 3.5.11. Condiciones para las obras de ampliación**

1. En las obras de ampliación, las partes nuevas deberán adecuarse al estilo y sistema compositivo de las fachadas existentes, que deberán restaurarse adecuadamente. Se aplicarán las normas sobre alturas de pisos, altura total y cubiertas establecidas en la Ordenanza que corresponda, con las particularidades que se señalan a continuación:

a) En edificaciones entre medianeras, los forjados de los distintos pisos estarán colocados a las alturas sobre rasante y entre pisos, que arroje la media de los dos edificios colindantes a derecha e izquierda. En los demás casos serán la media de la agrupación o núcleo a que pertenezcan, dentro de la estructura urbana históricamente consolidada.

b) La altura total de las edificaciones entre medianeras, será la media ponderada en relación con la longitud de fachada, de la agrupación o núcleo a que pertenezcan, dentro de la estructura urbana históricamente consolidada.

Pleno Municipal de Cambio de fecha

07 MAY 2004

El Proprietario,

Pleno Municipal de Cambio de fecha

26 FEB 2004

El Representante de la Ordenanza Municipal de Urbanismo

Documento aprobado por el Pleno del Ayto de Madrid el 14/03/04 conforme lo requerido por la Ley 1/2003 del Ayuntamiento de Madrid

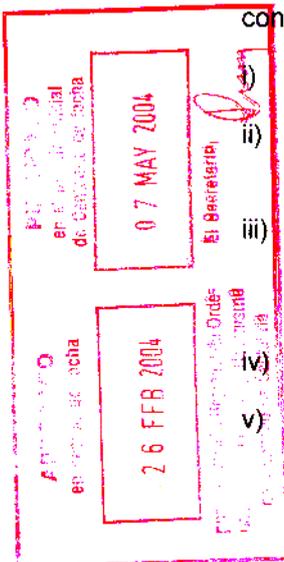
- c) Las pendientes de cubiertas serán la media de la agrupación o núcleo a que pertenezcan, dentro de la estructura urbana históricamente consolidada.
- d) En las parcelas en que existan construcciones colindantes que lleguen hasta la línea medianera, las nuevas construcciones deberán hacerlo también, disponiéndose los patios de luces necesarios que no deberán llegar nunca hasta la fachada.
- e) En los lugares en que además de darse la condición anterior, existan al menos dos edificaciones unidas por medianera formando núcleo, las nuevas construcciones deberán pegarse a la medianera y continuar la alineación característica del citado núcleo. La misma regla se seguirá cuando el núcleo esté formado por al menos dos edificaciones situadas a ambos lados de la parcela, llegando hasta las medianeras de la misma.

2. Los edificios catalogados situados en suelo rústico podrán ser objeto de ampliación hasta un 50% de su superficie cuando lo autorice la legislación sectorial o de patrimonio cultural aplicable, sin que sean aplicables en dichos supuestos las reglas generales que regulan la capacidad edificatoria en dicha clase de suelo con arreglo al presente Plan General.

**Artículo 3.5.12. Condiciones para las obras de reposición**

1. Serán obligatorias las obras de reposición siguientes:

- a) Las derivadas de derrumbes accidentales o de demoliciones no autorizadas en edificios protegidos.
- b) Las obras de reposición en su lugar originario de elementos caídos que afecten al menos a un 75% de los elementos arquitectónicos de una parte significativa e individualizable del edificio.
- c) Las que el propio Plan establece, por haberse detectado en su proceso de redacción que poseyeron un estado anterior más valioso que el presente, y que es recuperable mediante este tipo de actuación. Son las que corresponden a las construcciones siguientes:



- i) La antigua torre de Velarde, en la calle de la Carrera.
- ii) Las antiguas caballerizas de los abades, en la plaza del abad Francisco Navarro.
- iii) Un anejo a la casa de Tagle situado en la desembocadura de la calle de Velasco en el camino de Herrán, que deberá reconstruirse con el perímetro edificado.
- iv) La casa situada en la calle del Cantón número 8.
- v) Las antiguas tapias altas correspondientes a las huertas de la Villa de Santillana que se indican en los planos y normas particulares correspondientes del Plan, que deberán reponerse en las siguientes condiciones:

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. de Cantabria el 17/1/03. Coforme lo requerido por la Ley 1/1984 del CPRTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

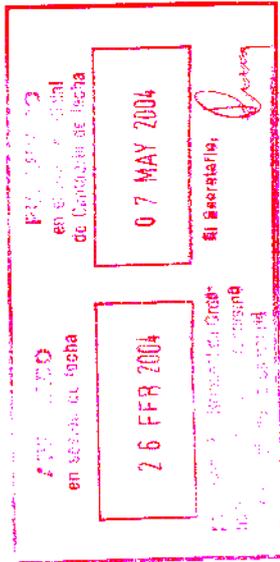
v.a) La altura mínima de la tapia reconstruida será de 3,50 metros, con un máximo de 4,50 m, salvo que se mantenga algún fragmento de altura superior, en cuyo caso se mantendrá la altura existente.

v.b) Se empleará exclusivamente piedra del lugar y argamasa tradicional.

v.c) No se permitirá más abertura al espacio público en la tapia repuesta que una sola puerta de acceso por parcela, salvo en los casos en que pueda demostrarse fehacientemente que hayan existido más. De conservarse restos físicos del recercado de algún hueco de este tipo, éste deberá completarse, no pudiendo variarse su ancho.

v.d) Podrán adosarse a la tapia trasera construcciones de una sola crujía, con cinco metros de fondo máximo, con tejado de una sola aguada vertiendo hacia el interior de la parcela y cumbre situada al menos quince centímetros por debajo del nivel de remate superior de la tapia, y con todos sus huecos abiertos hacia el interior, excepto el que se cita en el párrafo inmediatamente precedente. La nueva edificación no podrá superar el 20% del espacio abierto de huerta ni el 25% de la ocupación en planta del área edificada. En ningún caso podrán adosarse construcciones a las tapias medianeras.

v.e) Si se realizan las construcciones indicadas en el párrafo anterior, deberán efectuarse, en todo el frente de las mismas con un fondo de al menos diez metros hacia el interior de la parcela, plantaciones arbóreas de las características que se señalen en el otorgamiento de la licencia correspondiente.



2. La solicitud de licencias para obras de reposición no previstas expresamente en el epígrafe 1.c) del presente artículo se acompañará un estudio que demuestre la pertinencia de este tipo de actuación mediante documentación histórica de carácter gráfico o escrito, análisis de los restos físicos de las construcciones, prospecciones arqueológicas e interpretaciones históricas de acuerdo con el método comparado.

3. Sólo podrán ser objeto de reposición, los elementos o aspectos perdidos por las construcciones, cuyo estado primitivo pueda ser fidedignamente documentado.

**Artículo 3.5.13. Condiciones para las obras de Nueva Planta**

No cabe la realización de obras de nueva planta en inmuebles protegidos, salvo las especificadas en esta normativa.

**Artículo 3.5.14. Criterios para la autorización y ejecución de obras en edificios protegidos**

1. Nivel de Protección Monumental: El criterio básico a seguir será siempre garantizar que no se alteren en ningún caso el carácter y la configuración originales. Cualquier obra salvo las de mero mantenimiento quedará condicionada a la conservación en su ubicación propia y a la restitución o reconstrucción de la totalidad de sus elementos originales y de sus añadidos de valor o interés, y en particular de cuantos se hallan catalogados o inventariados.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. de Cantalejo en sesión de 13/01/03  
 El Alcalde

2. **Nivel de Conservación Integral:** Se procurará la conservación del carácter y configuración originales de la edificación. Cualquier obra, salvo las de mero mantenimiento, quedará condicionada a la conservación en su ubicación propia y a la restitución o reconstrucción de la totalidad de sus elementos originales y de sus añadidos de valor o interés, y en particular de cuantos se hallan catalogados o inventariados.
3. **Nivel de Conservación Estructural:** Toda intervención que no sea de mero mantenimiento deberá conservar o recuperar la volumetría original o la que corresponda al momento de la historia de dicha construcción en que ésta haya alcanzado mayor valor y de la cual se tenga noticia cierta. Igualmente deberán mantenerse o recuperarse las disposiciones arquitectónicas primitivas o las de mayor valor conocido en la historia del edificio, como la fachada, estructura portante, el sistema de estancias, crujías, corredores, zaguanes, vestíbulos, escaleras, patios, portales, accesos y cualesquiera otros de su organización básica.
4. **Nivel de Conservación Parcial:** Deberá conservarse en este caso la totalidad de los elementos de fachada auténticos y originales, quedando toda obra salvo las de mantenimiento, condicionada a la conservación, restitución o reconstrucción de las fachadas exteriores a su estado original o en el de mayor valor conocido en la historia del edificio. Será igualmente obligada la conservación de todos los elementos catalogados o inventariados, tanto exteriores como interiores, y específicamente los relacionados en el artículo 3.5.7 para los edificios con pórtico o solana.
5. **Nivel de Protección Ambiental:** El criterio a seguir será siempre el mantenimiento del ambiente tradicional, sin perjuicio de la obligación de conservar, mediante su incorporación a la nueva construcción, de todos los elementos catalogados o inventariados.
6. **Nivel de Protección de Edificación Neutra:** Se aplica este nivel en el ámbito rural exterior al Centro Histórico. El criterio a seguir será el del mantenimiento de los valores tipológicos del edificio considerado y el de adaptación al ambiente tradicional del entorno en caso de sustitución.
7. Cualquier actuación en inmuebles catalogados precisará de informe previo emitido por los Servicios Técnicos Municipales en el que se precisará el alcance y características de las intervenciones autorizables, elementos a conservar o reponer y demás circunstancias que deban tenerse necesariamente en cuenta en la ejecución de las obras.
8. En los supuestos de intervención en inmuebles catalogados, la obligación de mantener algún elemento de la edificación o restituirlo a su estado anterior será objeto de garantía mediante fianza cuya cuantía se establecerá en función de las características y magnitud de la intervención de modo que permita la actuación subsidiaria de la Administración en caso de incumplimiento.
9. Para la intervención en Bienes de Interés Cultural, declarados o en tramitación con arreglo a lo previsto en la legislación protectora del patrimonio histórico y su entorno será preceptivo el informe de la Administración competente.
10. El cumplimiento de la normativa general del Título 4 en lo relativo a dimensiones de los huecos de ventilación e iluminación, patios, ascensores, portales, escaleras, salientes de fachada, cornisa y aleros y dimensiones mínimas de las piezas no será de aplicación en las obras de reestructuración, restauración o rehabilitación para el elemento o elementos que se hayan de preservar.

**ACTUACIÓN**  
 en sesión de fecha  
26 FEB 2004

**PLAZA DE**  
 en Edificio original  
 de Calle de la Reina  
07 MAY 2004

El Secretario, *[Firma]*

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario

11. En los casos de reestructuración, si se altera la fachada interior se respetará el fondo máximo que aparezca, en su caso, definido como alineación interior según los planos de calificación y ordenanzas.

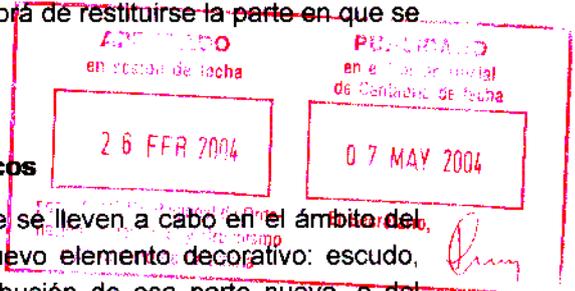
**Artículo 3.5.15. Actuaciones en planta baja en edificios protegidos**

Las actuaciones que se realicen en las plantas bajas de edificios protegidos se someterán con carácter general a las siguientes determinaciones:

1. Se prohíben las obras de reforma que afecten a la estructura de la planta baja, salvo que vayan dirigidas a la conservación, recuperación o puesta en valor de la misma.
2. En las obras de restauración, consolidación, rehabilitación o reforma, no se alterará el ritmo ni la proporción de los huecos originales.
3. Cualquier actuación deberá dejar al descubierto los machones de la estructura exterior. Los huecos de fachada deberán quedar recortados en el plano de la misma y enmarcados por los citados machones y sus remates superiores. El plano de las puertas de acceso a los locales y demás elementos de carpintería y vidriería de los huecos exteriores, se retranqueará al menos 25 cm. de la alineación de la fachada correspondiente, salvo que originalmente mantuvieran otro tipo de disposición.
4. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en que se hubieran producido alteraciones de elementos característicos de su fachada, habrá de restituirse la parte en que se actúe a su estado original.

**Artículo 3.5.16. Introducción de elementos anacrónicos**

En las obras en los edificios, ampliación o nueva planta que se lleven a cabo en el ámbito del Municipio, queda prohibida la introducción de cualquier nuevo elemento decorativo: escudo, cornisa, capitel, balaustra etc, que pueda inducir a la atribución de esa parte nueva, o del conjunto del edificio a una época o estilo del pasado.



**Artículo 3.5.17. Rótulos, banderines, toldos y marquesinas en edificios protegidos**

1. Queda prohibida la instalación de banderines o rótulos perpendiculares al plano de la fachada
2. En edificios incluidos en el Catálogo con el Nivel de Protección Monumental o el Nivel de Conservación integral se permitirá la colocación de un único rótulo de cualquier tipo autorizado, por cada una de las fachadas que abran a calles diferentes o tengan orientaciones distintas.
3. No se autorizará la instalación de toldos o marquesinas en edificios protegidos con el Nivel de Protección Monumental o el Nivel de Conservación Integral. En el resto de edificios protegidos se estará a lo que disponga la Ordenanza aplicable en la zona en que se ubique.

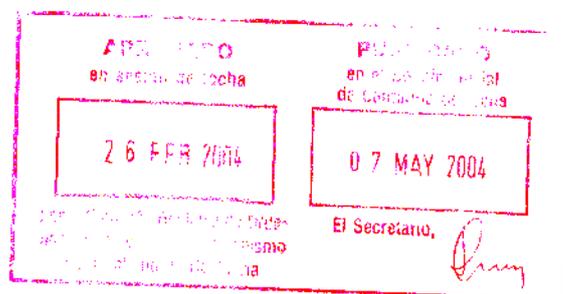
**Artículo 3.5.18. Ordenanzas aplicables**

Las condiciones de edificación aplicables a elementos catalogados por este Plan General serán las establecidas en la Ordenanza correspondiente a la zona en que se encuentren ubicados.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. de 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 23/01/03. El Secretario

**Artículo 3.5.19. Uso de los inmuebles protegidos**

1. El régimen de usos aplicables a los inmuebles incluidos en el Catálogo será el que corresponda con arreglo a la Ordenanza de la zona donde se hallen ubicados, con las salvedades previstas en el epígrafe siguiente.
2. En función del nivel de protección aplicable, tendrán la consideración de usos prohibidos los que se señalan a continuación:
  - a) Nivel de Protección Monumental:
    - i) Transformación en vivienda colectiva cuando suponga alteración de la estructura espacial original del edificio.
    - ii) Agropecuario.
    - iii) Industrial, salvo los talleres de artesanía tradicional, y los usos relacionados con el automóvil.
    - iv) Espectáculos, tales como bares y discotecas.
  - b) Nivel de Conservación Integral:
    - i) Agropecuario.
    - ii) Industrial, salvo los talleres de artesanía tradicional, y los usos relacionados con el automóvil.
    - iii) Espectáculos, tales como bares y discotecas.
  - c) Nivel de Conservación Estructural:
    - i) Agropecuario.
    - ii) Industrial, salvo los talleres de artesanía tradicional, incluidos los usos relacionados con el automóvil.
    - iii) Espectáculos, tales como bares y discotecas.
  - d) Nivel de Conservación Parcial:
    - i) Industrial, salvo los talleres de artesanía tradicional, incluidos los talleres automovilísticos y estaciones de servicio.
  - e) Nivel de Conservación Ambiental:
    - i) Industrial, salvo los talleres de artesanía tradicional, incluidos los talleres automovilísticos y estaciones de servicio.



Documento aprobado por el Pleno del Ayto.  
el 11/11/03. Conforme lo requerido por la  
CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

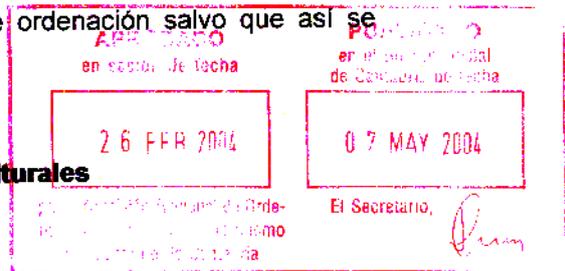
**Capítulo 6. Protección de Jardines Históricos y árboles singulares**

**Artículo 3.6.1. Definición y Ámbito**

Son objeto de esta protección los jardines y árboles singulares que por la importancia histórica de sus trazados o por el valor de sus especies vegetales han sido catalogados en este planeamiento.

**Artículo 3.6.2. Criterios de actuación**

1. Las nuevas plantaciones sólo se autorizarán en zonas libres o que lleguen a estarlo, previo estudio, inventario e informe, y en las condiciones previstas para el área de protección de visuales.
2. Se prohíben las talas, excepto para ejemplares muertos o expresamente declarados como degradantes para el conjunto. Será obligatoria la reposición de dos ejemplares razonablemente adultos, por cada uno expresamente protegido que desaparezca. También será obligatorio trasplantar los ejemplares especialmente protegidos, que se encuentren en zonas a transformar por aplicación legal de rango superior, el trasplante será a cargo del Ayuntamiento, si la necesidad se produce por iniciativa pública.
3. Sólo se autorizarán construcciones dedicadas al mantenimiento y mejora de los conjuntos. Las construcciones de recreo o ligadas a actividades culturales, hosteleras, etc. que existieran previamente a la aprobación del Plan, no quedarán fuera de ordenación salvo que así se prevea expresamente en el presente Plan.



**Capítulo 7. Protección de Rutas Culturales, Paisajes Culturales**

**Artículo 3.7.1. Definición.**

Se entiende por rutas culturales las que siguen los antiguos itinerarios, generalmente de ámbito supramunicipal, correspondientes a la vieja red caminera existente con anterioridad al trazado de las modernas carreteras a partir del segundo tercio del siglo XIX.

**Artículo 3.7.2. Ámbito de aplicación.**

Los caminos antiguos así catalogados en este planeamiento y las bandas de protección que para ellos se establecen en este planeamiento

**Artículo 3.7.3. Alcance de la protección de los caminos.**

1. Entorno de protección.- En todas las situaciones, salvo en el ámbito del Centro Histórico de Santillana en los Núcleos Rurales Tradicionales y en las zonas con edificación consolidada, se establece un entorno de protección de 12 m a partir del límite exterior del camino, en el que no se permite situar nuevas edificaciones. En el caso del centro histórico y núcleos Tradicionales se estará a lo reglamentado en las respectivas normativas zonales.

Documento no válido por el Pleno del Ayto. al 11/11/03. Cédula No requerido por la Comisión de 13/01/03. El Secretario

Se entiende por límite exterior la arista exterior del muro o seto vivo o talud que delimita el camino.

2. Anchura: Se mantendrá el ancho tradicional del camino y en ningún caso será inferior a 2,5 m. Cuando sea obligada una modificación puntual de anchura, esta se realizará de acuerdo con un informe municipal razonado en el que se recoja el tratamiento otorgado a la posible existencia de vegetación, hitos, cierres o pavimento tradicional.

3. Sección: Será de obligada conservación la sección realizada o rehundida de los caminos, tanto en el caso de los excavados en el terreno, como los situados entre muros, montículos de tierra o "sebes".

4. Pavimento: Se conservará preferentemente el pavimento original terrizo o empedrado. Cuando, por necesidades del tráfico, sea precisa un afianzamiento del pavimento se buscarán preferentemente soluciones de empedrado en el interior de los Núcleos Rurales Tradicionales y terrazas en el ámbito rural. Los espacios de transición pueden resolverse con pavimentos de hormigón alternados con fajeados de piedra. Quedan prohibidos para este uso el empleo de los pavimentos asfálticos y los de hormigón impreso.

5. Cierres: Se mantendrán los cierres tradicionales existentes, bien sea de mampostería en seco o de "sebes".

6. Vegetación: Es de obligada conservación el arbolado de especies autóctonas existente en los márgenes del camino y en los ensanchamientos del camino, frecuentes en los emplazamientos de fuentes y abrevaderos.

7. Hitos y amueblamiento caminero: Son de obligada conservación los hitos y construcciones públicas asociadas con los caminos tales como: las ermitas y capillas de ánimas, y las fuentes lavaderos y abrevaderos.

8. Señalización: En las salidas de los pueblos, los entronques con las carreteras, y los cruces con otros caminos se colocarán carteles indicadores sobre soporte de madera en la que se indique la denominación del camino y ocasionalmente una breve reseña histórica y de los principales alicientes del itinerario

9. Tramos privatizados: Los tramos privatizados de los antiguos caminos públicos que figuran como tales en el plano catastral deben ser repuestos en el uso público, corriendo los gastos de reposición a costa del ocupante temporal del camino.

Los fragmentos de caminos públicos cartografiados en el plano 1:25.000 de base municipal redactado por el IGNE en 1929 y que han sido posteriormente privatizados que no sean asimilables en el punto anterior y sobre los que se carezca de constancia documental de su uso público serán objeto de expropiación con un ancho de mínimo de 3,60m para reestablecer su continuidad.

10. Mantenimiento: Es de obligación municipal el mantenimiento, limpieza y desbroce de los caminos, para lo que se arbitrarán los medios necesarios. Quienes atenten contra la continuidad de los caminos, arrojen escombros o basuras sobre los mismos, derriben los antiguos muros de los márgenes o corten el arbolado del camino, estarán obligados a costear la reposición de las condiciones originales.

<p><b>APROBADO</b> en sesión de fecha</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">26 FEB 2004</p>	<p><b>PUBLICADO</b> en el Boletín Municipal de Cantabria de fecha</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">07 MAY 2004</p>
<p>Por el Comité Regional de Ordenación Urbana de Cantabria El Secretario,</p>	<p>El Secretario,</p> 

Documento aprobado por el Pleno del Ayto al 13/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

**Capítulo 8. Protección del patrimonio arqueológico, paleontológico y etnográfico**

**Artículo 3.8.1. Protección del patrimonio arqueológico.**

1. A los efectos de establecer una protección eficaz de aquellas áreas del Municipio de Santillana del Mar en donde estudios efectuados o en curso de ejecución hacen suponer la existencia de restos arqueológicos, se hace necesario delimitar unas zonas en donde se deben utilizar procedimientos rigurosos de investigación arqueológica como acción previa a toda intervención.

Dichas áreas quedan reflejadas en los Planos de Zonificación y en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos que recoge los contenidos respecto al municipio de la Carta Arqueológica de Cantabria.

2. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo en dichas áreas, será obligatoria la emisión de informe de la Administración competente según la legislación protectora del patrimonio histórico precedido de la oportuna excavación arqueológica que investigará toda la superficie afectada. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de licencia de obra, aunque le Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente. Previa conformidad del órgano competente en materia de patrimonio histórico, podrá otorgarse licencia urbanística para la ejecución de las obras precisas para poder acometer la excavación arqueológica.

3. En los lugares no reflejados en los Planos a que se refiere el epígrafe anterior en los que aparezcan indicios suficientes de la existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, se notificará inmediatamente a la Consejería competente para la valoración de los mismos y adopción de las medidas correspondientes con arreglo a la legislación protectora del patrimonio histórico.

4. El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia. La excavación se iniciará en un plazo máximo de un mes, seguida de preceptivo informe que se redactará de forma inmediata a la consecución de los trabajos valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas en situación y conservación de los mismos.

5. El informe tras la excavación de urgencia deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

PERMISO de excavación en el subsuelo de obra de obra  
 en el sistema de obra  
 07 MAY 2004  
 El Secretario,  
 Fdo. Juan Carlos Ordóñez  
 Secretario de Urbanismo  
 Calle de la Abadía, 10  
 49100 Santillana del Mar (Cantabria)

a) Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses de forma justificada ante la importancia de los restos hallados y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos los extremos.

b) Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses e indicando, además, la existencia de restos que deben conservarse "in situ".

c) Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

d) Indicar la procedencia de conceder la licencia por no haber indicios de restos arqueológicos o paleontológicos, o detectarse restos de interés irrelevante.

**Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos in situ pueden darse los siguientes extremos:**

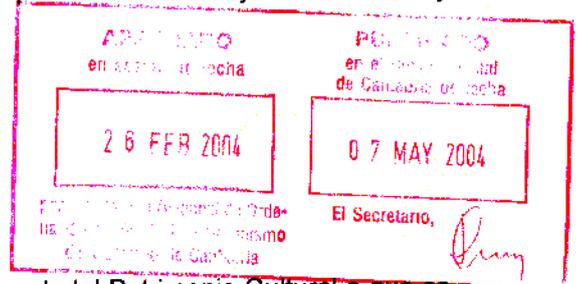
a) Que los restos puedan conservarse en el lugar. Para su digno tratamiento deberá modificarse si es necesario el proyecto.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto  
 de 11/11/03. Conforme lo requerido por la  
 Ley 1/2000, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario

- b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre, in situ sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.

**Artículo 3.8.2. Protección del patrimonio etnográfico.**

1. A efectos de este Plan General son bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas edificaciones e instalaciones dotados de un alto contenido cultural en el ámbito de las costumbres, las tradiciones o las creencias de la región cuya factura se acomode en conjunto o parcialmente, a una clase, tipo o forma arquitectónica utilizada tradicionalmente en la zona. Revisten particular importancia las boleras como espacios de deporte y sociabilidad rural, por lo que sus instalaciones han sido recogidas en el Catálogo de Edificios protegidos.
2. Constituyen Paisajes de Interés Etnográfico los que por su especial significación constituyen exponentes de la relación establecida a lo largo del tiempo entre la comunidad humana que habita la zona y el medio natural que le da soporte y particularmente los paisajes de cercas y la estructura de mosaico de la zona rural.
3. La solicitud de cualquier tipo de obra o instalación de cualquier elemento de los definidos en este artículo requerirá para su tramitación del dictamen previo de la Consejería de Cultura y Deporte.



**Capítulo 9. Entornos de protección**

**Artículo 3.9.1. Delimitación**

Con el fin de garantizar la protección, tanto física como visual, del Patrimonio Cultural a que se refiere el Artículo 3.5.1 del presente Plan General, podrán establecerse entornos de protección en los que deberán respetarse las condiciones especiales que en cada caso se señalen, prevaleciendo las mismas sobre cualesquiera otras normas del presente Plan.

**Artículo 3.9.2. Condiciones generales de actuación en el entorno del Patrimonio Cultural**

Las actuaciones de cualquier clase que se lleven a cabo en el entorno de los bienes y espacios integrados en el Patrimonio Cultural deberán atenerse a las normas y criterios señalados expresamente en cada caso, y en defecto de norma específica deberán abstenerse de cualquier intervención que pueda suponer riesgo para bienes protegidos o impedir de cualquier modo el disfrute o la contemplación de los elementos que integran dicho Patrimonio, quedando prohibido el establecimiento de barreras visuales de cualquier tipo y la plantación de especies arbóreas no autóctonas.

**Artículo 3.9.3. Condiciones Particulares del Entorno de Protección de las Cuevas de Altamira**

1. Para garantizar la protección de las Cuevas de Altamira frente a actuaciones que puedan llevar aparejados riesgos geológicos, se ha delimitado un entorno de protección formado por una envolvente interna denominada *Área Geológica de Protección Estructural (A.G.P.E.)* y otra más externa denominada *Área Geológica de Control Estructural (A.G.P.E.)*. En el ámbito

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 11/10/03. Coformado y suscrita por la PROTU, en sesión de 16/10/03. El Secretario

incluido dentro del perímetro de protección no se permitirá ningún tipo de actividad antrópica que pueda alterar las condiciones naturales de la cueva: geomorfológicas, estructurales, ambientales, etc.

2. En el Área Geológica de Protección Estructural (A.G.P.E.) se prohíben todas las actuaciones que pueden alterar las características de las aguas superficiales de infiltración que puedan llegar a la cueva. Queda asimismo prohibida la realización de nuevas construcciones ni excavaciones o modificación del relieve del terreno. Tampoco se permite ninguna actividad que pueda dar lugar a vibraciones capaces de incidir en la estabilidad estructural de las cavidades protegidas, ni provocar infiltraciones. En el ámbito expresado sólo se permiten actividades agropecuarias y de ocio que no provoque concentraciones de residuos o de vertidos. También se admite el mantenimiento de las edificaciones y estructuras existentes. Dado que por dicha área discurre la nueva carretera de acceso al recinto del museo, deben controlarse el tráfico que discurra por ella para que no se produzcan vibraciones peligrosas.

3. En el Área Geológica de Control Estructural (A.G.C.E) se aplicarán las mismas condiciones de protección establecidas para la AGPE, con la salvedad de permitirse las edificaciones y estacionamientos adscritas a la cavidad museística, siempre que en las actividades de derribo o nueva construcción no se produzcan vibraciones que puedan influir en la estabilidad de las cavidades protegidas. En todo caso, cualquier actuación que introduzca nuevas actividades y construcciones deberá contar con la autorización expresa de todos los organismos encargados de velar por el yacimiento arqueológico, siendo supervisada por la Consejería de Cultura Deporte y Turismo de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

APROBADO en esta fecha	REVISADO en el Consejo del Ato de Gerencia en esta fecha
26 FEB 2004	07 MAY 2004
por el Comité de Ordenación y Control del Yacimiento Arqueológico de Cantabria	El Secretario,



Documento aprobado por el Pleno del Ayto.  
al 11/1/03. Conforme lo requerido por la  
CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario



**TÍTULO 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO****Artículo 4.1.1. Clasificación y aplicación.**

1. Se establecen las siguientes condiciones para regular la edificación:

- Condiciones de parcelas y edificios.
- Condiciones higiénicas y de seguridad.
- Condiciones estéticas.

2. Las condiciones generales de edificación deberán cumplirse en obras de nueva planta y en las de ampliación, reestructuración y rehabilitación, cuando sea posible.

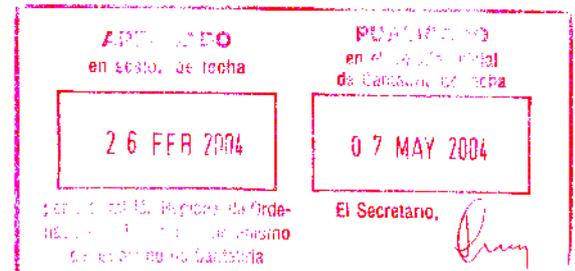
**Artículo 4.1.2. Tipos de obra.**

1. En función de su naturaleza se distinguen los siguientes tipos de obras

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

2. En función de su tramitación las obras se dividen en:

- e) Obras menores
- f) Obras mayores

**Artículo 4.1.3. Obras en los edificios.**

1. Son aquellas que se efectúan en edificios existentes, exceptuando las de ampliación. Según afecten al conjunto o a parte del edificio, tienen carácter total o parcial.

2. Comprenden los siguientes tipos de obra:

- g) Restauración: Tienen por finalidad la restitución de la situación primigenia del edificio, por medio de unas obras que cumplan aquellos fines, sin aportación de nuevo diseño. Incluyen la supresión eventual de añadidos que hubieran desfigurado el carácter original del edificio.

Podrán incluir la reparación y sustitución de elementos estructurales e instalaciones que garanticen la seguridad del edificio y adecuado funcionamiento, para el uso y necesidades a que se destine.

- h) Conservación y reparación: Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato, así como el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales.
- i) Rehabilitación y reforma: Son las obras cuya finalidad es la mejora de la habitabilidad y funcionalidad del edificio mediante la redistribución del espacio.

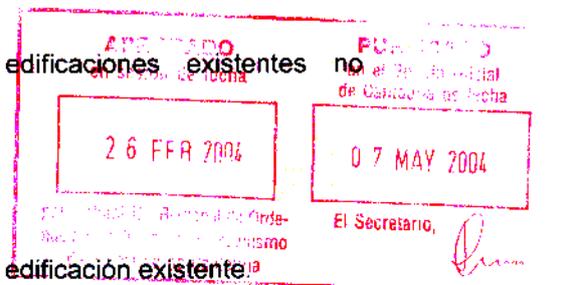
interior, sin alterar los muros y huecos exteriores sin alterar la posición de los patios ni de la de los elementos comunes de circulación vertical.

- j) Reestructuración: Son aquellas que contemplan la adecuación interior de un edificio afectando a sus elementos estructurales verticales u horizontales, posición de patios y escaleras, pudiendo llegar, excepcionalmente, a la total demolición interior del edificio.

En obras de reestructuración podrá incrementarse la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas o entresijos, siempre que lo permita el grado de aprovechamiento que tuviese asignado.

En obras de reestructuración se tomará como altura mínima la definida por el presente Plan para los distintos usos.

- k) Reestructuración con ampliación: Cuando las obras de reestructuración contemplen el vaciado total y las ordenanzas no indiquen lo contrario, podrá modificarse la posición de las fachadas del edificio que no sean visibles desde la vía pública o no recaigan sobre esta última.
- l) Otras obras: Incluyen todas aquellas sobre edificaciones existentes no contempladas en los apartados anteriores.



#### Artículo 4.1.4. Obras de demolición.

Son aquellas que contemplan la desaparición total o parcial de la edificación existente.

#### Artículo 4.1.5. Obras de ampliación

Son aquellas obras que amplían la superficie edificada existente, bien por incremento de plantas, bien por nueva ocupación de parcela.

#### Artículo 4.1.6. Obras de nueva planta.

Son aquellas que contemplan construcción ex-novo de edificios, bien sobre suelo vacante, bien mediante sustitución de edificación existente.

#### Artículo 4.1.7. Tipologías edificatorias

El Plan General utiliza las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

1. Edificación aislada: Cuando la edificación es exenta y está rodeada en todo su perímetro por espacio libre de parcela.
2. Edificación entre medianerías: Cuando la edificación tiene sus líneas de edificación laterales sobre los linderos.
3. Edificación en hilera o adosada: Cuando la edificación se destina a vivienda unifamiliar o naves industriales, con solución entre medianerías.

4. Edificación pareada: Cuando la construcción es medianera respecto a un lindero y aislada respecto a los restantes.

**Sección 1. Condiciones de parcelas y edificios**

**Artículo 4.1.8. Parcela.**

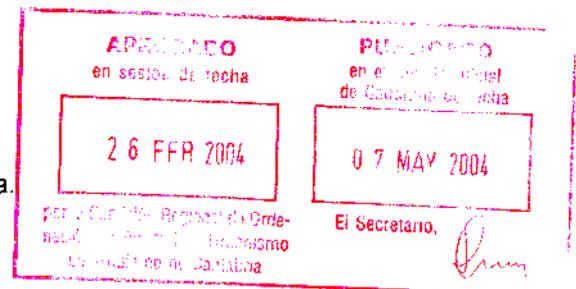
Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

**Artículo 4.1.9. Linderos.**

1. Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela respecto a la vía o espacio libre a que dé frente, siendo los restantes linderos laterales.
3. Se entiende por testero el lindero opuesto al lindero frontal.
4. Cuando la parcela tenga varios linderos frontales, se entenderá por frente de parcela aquel que le sirve de acceso.
5. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y señalamiento de linderos de parcela.

**Artículo 4.1.10. Superficie de parcela.**

Es la superficie comprendida dentro de los linderos de la misma.



**Artículo 4.1.11. Parcela no edificable.**

Es la parte de la parcela excluida por las alineaciones oficiales o exteriores al área de movimiento, y en la que no sea posible la edificación.

**Artículo 4.1.12. Parcela mínima.**

1. Es la establecida por el planeamiento sobre la base de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada ordenanza o zona en que se divide el territorio, por considerar que las unidades parcelarias que no reúnan tales dimensiones o forma conducen a soluciones urbanísticas inadecuadas.
2. El cumplimiento de las condiciones de superficie, dimensión de linderos o forma de la parcela, establecidas en el Plan General o en los planes que lo desarrollen, son condición precisa para poder edificar.
3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, condición que deberá hacerse constar en las transmisiones de dicha finca.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto de Castellón de la Plana en sesión de 13/01/03. Coformado por la CROTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario

**Artículo 4.1.13. Solares.**

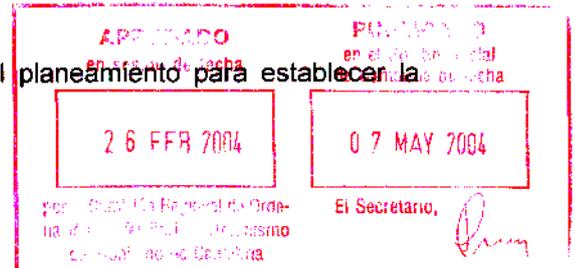
Son las parcelas de suelo urbano definidas como tales en el Plan General, o resultantes del planeamiento que lo desarrolle, aptas para la edificación por reunir las siguientes condiciones:

- a) Haber cumplido con los requisitos de parcelación, cuando fueran necesarios.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.
- d) Las demás que, en su caso, se señalen en este Plan General, planeamiento que lo desarrolle y contenido de las fichas de gestión del suelo urbano.

**Artículo 4.1.14. Alineación.**

1. Es alineación exterior o pública la línea señalada por el planeamiento para establecer el limite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de las parcelas edificables.

2. Es alineación interior o privada la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parcela edificable y la no edificable.



**Artículo 4.1.15. Posición respecto a la alineación.**

Respecto a las alineaciones, la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:

- a) En línea: Cuando el cerramiento o la línea de edificación coincida con la alineación.
- b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean exteriores a la alineación.
- c) Remetida: Cuando la línea de cerramiento o de edificación es interior a la alineación. Ninguna parte de la edificación, salvo los salientes y vuelos permitidos, podrá rebasar sobre o bajo rasante de alineación exterior.

**Artículo 4.1.16. Área de movimiento.**

Es la parte del solar, definida por el planeamiento, sobre la que puede emplazarse la edificación.

**Artículo 4.1.17. Edificios colindantes.**

Son las construcciones del entorno de la parcela considerada que comparten, total o parcialmente, lindes con la misma.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTE en sesión de 13/01/03. El Secretario

**Artículo 4.1.18. Rasante.**

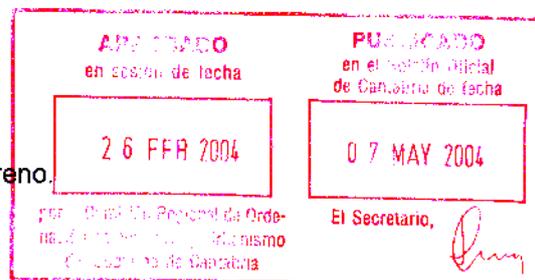
Es la línea marcada por el planeamiento como perfil longitudinal de una vía o terreno. En ausencia de otra definición se tomará como rasante el perfil existente.

**Artículo 4.1.19. Plano de fachada.**

Es el plano o planos verticales que delimitan el edificio sobre rasante, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del mismo, excepción hecha de los salientes o vuelos autorizados.

**Artículo 4.1.20. Línea de edificación.**

Es la intersección del plano de fachada de la planta baja con el terreno.



**Artículo 4.1.21. Línea de fachada.**

1. Es la línea de edificación correspondiente al vial que sirve de acceso a la parcela.
2. La fachada de cualquier nueva edificación deberá tener un frente mínimo de 6 m.

**Artículo 4.1.22. Medianería.**

Es el paño de edificación común o en contacto con una edificación colindante.

**Artículo 4.1.23. Separación a linderos.**

1. Es la distancia entre la línea de edificación y el lindero más próximo, medida perpendicularmente a éste.
2. Cuando el planeamiento establezca distintos valores de la separación a linderos, y sea difícil identificar el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y a la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

**Artículo 4.1.24. Separación a carreteras y viales municipales**

1. Las construcciones deberán respetar siempre la línea de edificación, establecida, según los casos, a las siguientes distancias a las carreteras autonómicas y locales:
  - a) Carreteras primarias:
    - i) En suelo urbano consolidado: 8 m.
    - ii) Fuera de suelo urbano consolidado: 18 m.
  - b) Carreteras secundarias:
    - i) En suelo urbano consolidado: 8 m.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto al 11/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

- ii) Fuera de suelo urbano consolidado: 14 m.
- c) Carreteras locales:
  - i) En suelo urbano consolidado: 6 m.
  - ii) Fuera de suelo urbano consolidado: 10 m.
- d) Las distancias a carreteras se medirán en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde la arista exterior de explanación.

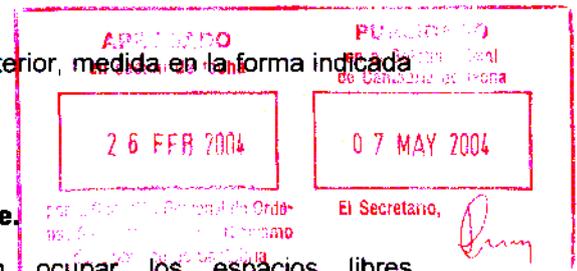
2. Viales municipales: Los cierres se situarán a una distancia mínima de 4 metros del eje del vial, siempre que se conserve una adecuada visibilidad.

3. Fuera del suelo urbano consolidado las servidumbres de carreteras consistirán en una zona de protección delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de explanación a una distancia de 18 m en carreteras primarias, 14 m. en las secundarias y 10 en las locales, medidos en forma horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera.

4. Los tramos urbanos de carreteras que deban considerarse como travesías con arreglo a lo establecido en el artículo 24 de la ley 5/1996, de Carreteras de Cantabria quedarán sujetos al régimen específico previsto en dicha Ley.

#### **Artículo 4.1.25. Retranqueo.**

Es la separación entre la línea de fachada y la alineación exterior, medida en la forma indicada en el artículo anterior.



#### **Artículo 4.1.26. Ocupación de las plantas bajo rasante.**

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres correspondientes a los retranqueos y separación a linderos, salvo que existiese prohibición expresa en las normas del presente Plan o de los planes que lo desarrollan, y siempre que se respeten las distancias establecidas en el Código Civil.

#### **Artículo 4.1.27. Separación entre edificios.**

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona, se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos, medida entre cualquier punto de los planos de las mismas.

#### **Artículo 4.1.28. Fondo edificable.**

Establece, cuantitativamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada uno de sus puntos y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 11/11/03. Se le dio curso el 13/01/03.  
El Secretario

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**Artículo 4.1.29. Ocupación máxima.**

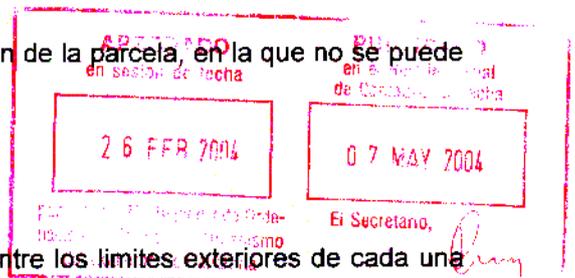
1. Porcentajes de superficie de parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la aplicación de otras condiciones resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

**Artículo 4.1.30. Superficie ocupada.**

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. No podrá ser superior a la ocupación máxima.
2. La superficie de los patios de parcela se descontará de la superficie ocupada.

**Artículo 4.1.31. Superficie libre de parcela.**

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela, en la que no se puede edificar.



**Artículo 4.1.32. Superficie edificada.**

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluida bajo cubierta en los términos previstos en el presente artículo.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. La superficie edificada no podrá ser superior a la máxima edificable admitida en las ordenanzas de zona. A efectos de comparación entre ambas se tendrán en cuenta los siguientes conceptos:
  - a) En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta, con una altura libre inferior a 1,80 m, o destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
  - b) Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los balcones, balconadas y miradores autorizados. Las terrazas y cuerpos volados contarán en la totalidad de su superficie independientemente de su posición respecto a la fachada, y de que estén o no cerrados. Las galerías computarán en el 50 por 100 de su superficie.
  - c) Se exceptúan del cómputo de las superficies edificadas, las superficies de las plantas situadas bajo rasante.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto el 11/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/003  
El Secretario

**Artículo 4.1.33. Superficie útil.**

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
2. La medición de la superficie se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

**Artículo 4.1.34. Coeficiente de edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
  - a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres, y de cesión obligatoria.
  - b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificable y el suelo destinado a aprovechamiento lucrativo, excluyendo los terrenos destinados a viario, espacios libres y equipamientos.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción del mismo con otras condiciones se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

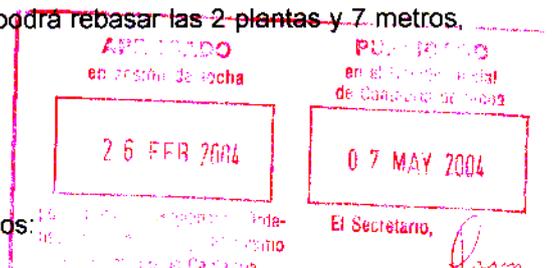
**Artículo 4.1.35. Altura de la edificación.**

1. Altura en plantas: Cuando en las ordenanzas se indique altura en plantas, se entiende incluida la baja y excluidos los semisótanos.
2. Altura en metros: Es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado de la cubierta con el plano de la fachada del edificio.
3. La altura de edificación en nuevas edificaciones no podrá rebasar las 2 plantas y 7 metros, salvo previsión expresa en el presente Plan.

**Artículo 4.1.36. Medición de la altura.**

La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

- a) La altura se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera, o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.
- b) En calles en pendiente, y para permitir la acomodación a la misma, la altura máxima señalada del edificio admitirá una variación en más o en menos de el porcentaje de la pendiente dividido por 10 y expresado en metros.



Documento aprobado por el Pleno del Ayt. de CROTA en sesión de 13/01/03. Cumplido lo requerido por la Ley 11/1/03. El Secretario

Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos, medida en el extremo de los mismos.

- c) A los efectos de lo señalado en el punto a) de este artículo, se entiende por fachada, la principal o principales del edificio, y la que se sitúa sobre la línea del fondo máximo autorizado.

**Artículo 4.1.37. Construcciones por encima de la altura.**

1. Por encima de la altura máxima y salvo mayor limitación en las ordenanzas, podrán admitirse, con carácter general:

- a) La cumbrera del tejado no podrá sobresalir más de 3,6 metros sobre la altura máxima de la fachada.
- b) Por encima del plano de cubierta solo podrá sobresalir una buhardilla por aguada y unidad parcelaria, chimeneas e instalaciones técnicas del edificio.
- c) Las buhardillas, solo una por aguada y unidad parcelaria, con un ancho máximo de caras interiores de 1,30 metros.
- d) En edificios con una longitud superior a 30 metros podrá construirse una buhardilla cada 15 metros por aguada.

2. Por encima de la altura máxima total no podrá admitirse construcción alguna con excepción de:

- a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas tecnológicas de la edificación vigentes en cada momento y, en su defecto, el buen hacer constructivo.
- b) Los paneles de captación de energía solar, ~~e instalaciones de telecomunicaciones o radiodifusión.~~ Con las salvedades establecidas en el Centro Histórico para este tipo de instalaciones.

**Artículo 4.1.38. Altura de piso.**

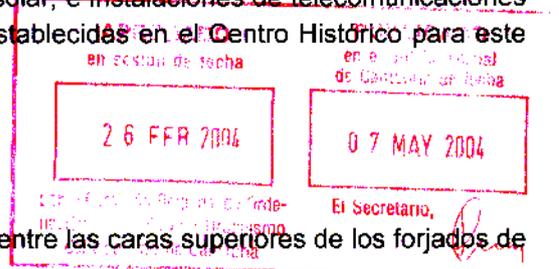
Se entiende por altura de piso, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

**Artículo 4.1.39. Altura libre de piso.**

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo, si lo hubiere.

**Artículo 4.1.40. Plantas.**

1. Se consideran los siguientes tipos de plantas, en función de su posición en el edificio.



Documento aprobado por el Pleno del AytC el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/003  
El Secretario

- a) Sótano: Se entiende por sótano aquella planta o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la cota de 1 m sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

La altura libre no será inferior a 2,30 metros, salvo mayores limitaciones que señale su uso, ni la altura de piso inferior a 2,50 metros, salvo lo dispuesto para garajes.

- b) Semisótano: Se entiende por semisótano la planta o parte de planta que tiene su techo por encima de la cota de 1 m sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y su suelo por debajo de la cota de 1 m bajo dicha rasante en todas las fachadas que limitan dicho espacio.

La altura libre exigible será 2,50 metros para la altura de piso.

- c) El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de 2, ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de 6 metros, medidos desde la rasante de la acera o del terreno, ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de zona.

- d) Baja: Planta que, en más de un 50% de su superficie edificada, es coincidente con la cota de referencia del edificio.

- e) Piso: Planta situada por encima del forjado del techo de planta baja. La altura mínima de pisos será de 2,80 metros.

- f) Bajo cubierta: Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros. Con la excepción de las situadas bajo cubierta cuando fueran autorizables. El presente epígrafe no será de aplicación a las construcciones o usos realizados con arreglo al planeamiento anteriormente vigente. En el Centro Histórico las alturas vendrán condicionadas por las existentes en los edificios contiguos, tal como se establece en la normativa específica del Centro Histórico.

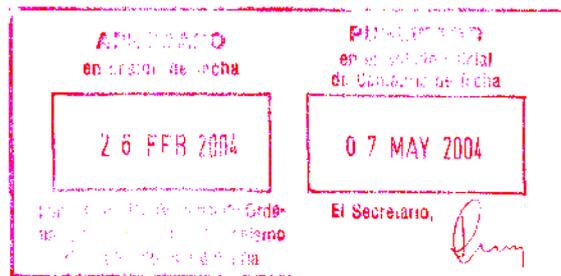
**Sección 2. Condiciones higiénicas.**

**Artículo 4.1.41. Local.**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

**Artículo 4.1.42. Local exterior.**

1. Se considera que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:



Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Crotu, en sesión de 13/01/003 el 11/11/03. Conforme requerido por la Ley Orgánica 1/1992 de 5 de mayo de 1992.

El Secretario, [Signature]

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado, que cumpla, en su caso, las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio cuyas dimensiones cumplan las normas correspondientes.

2. Los huecos o aperturas exigidos en el epígrafe anterior deberán, además, cumplir las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación, de acuerdo con lo previsto en el presente Plan General y en el Decreto 141/1991, de 22 agosto, sobre condiciones de habitabilidad y procedimiento de concesión y control de las cédulas de habitabilidad, en la Comunidad Autónoma de Cantabria..

#### **Artículo 4.1.43. Pieza habitable.**

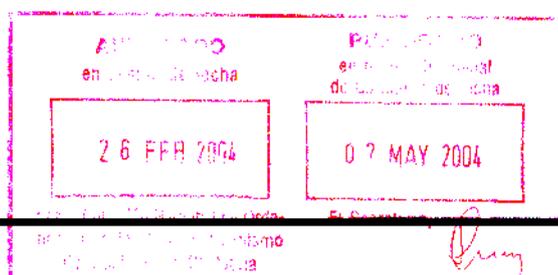
1. Se considera pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia obligada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el Artículo 4.1.42. Se exceptúan las pertenecientes a locales que deban o puedan carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrollen, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación o acondicionamiento de aire.

#### **Artículo 4.1.44. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.**

1. No podrán instalarse en sótano o semisótano piezas habitables destinadas a usos residenciales. Para otros usos, sólo se admitirán en sótanos piezas habitables cuando aquéllos sean complementarios de los desarrollados en planta baja, entendiéndose a estos efectos que:

- a) Todos los usos de equipamientos son complementarios entre si.
- b) En los usos privados la complementariedad exige la conexión física entre las plantas y que la superficie del sótano no exceda del doble de la del local principal en planta baja.
- c) En el uso de oficinas, y aún cumpliendo la condición establecida en los párrafos anteriores, se prohíbe la instalación en planta sótano de oficinas abiertas al público y de aquellas que impongan la presencia de más de una persona por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie o fracción.

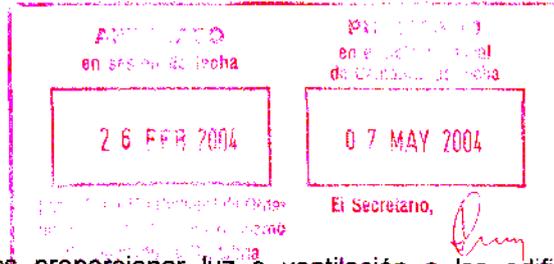
2. En cualquier caso podrán admitirse en planta semisótano y sótano únicamente aquellos usos e instalaciones que cumplan los requisitos establecidos por la normativa de protección de incendios, seguridad e higiene en el trabajo y demás normativa aplicable en materia de seguridad, salubridad o protección ambiental.



Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cantabria el 11/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

**Artículo 4.1.45. Ventilación de piezas habitables.**

Se aplicarán las condiciones exigidas en el Decreto 141/1991, de 22 agosto, sobre condiciones de habitabilidad y procedimiento de concesión y control de las cédulas de habitabilidad, en la Comunidad Autónoma de Cantabria.



**Sección 3. Patios.**

**Artículo 4.1.46. Patios.**

1. Son aquellos espacios cuya función es ~~proporcionar luz o ventilación a los edificios~~. Quedan definidos por los paramentos, muros de cerramiento, alineaciones o medianeras que, en cada caso, conforman su perímetro.

2. Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya transparencia y ventilación natural garanticen la idoneidad de su función. Se exigirá, como mínimo, en estos casos, una transparencia nominal del 90% y una superficie de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie de su planta.

3. Los patios pueden ser de los tipos siguientes:

- a) Patios interiores: Son los patios de parcela que quedan dispuestos interiormente en el edificio, para posibilitar la iluminación y/o ventilación de cualquier recinto del edificio, o área de la vivienda.
- b) Patios exteriores o abiertos: Son los patios de parcela que quedan dispuestos de modo adyacente a alineación exterior. Los paramentos que lo conforman tendrán carácter de fachada.

A estos efectos, no se considerarán patios abiertos los retranqueos en fachada con fondo igual o inferior a 1,50 metros.

- c) Patios ingleses: Son patios de parcela adyacentes a la alineación de fachada, que se desarrollan por debajo de la rasante de calle, con el propósito de ventilar o iluminar recintos situados bajo dicho rasante.

**Artículo 4.1.47. Anchura de patios.**

- 1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
- 2. Los patios de cualquier tipo, mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
- 3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo el supuesto contemplado para patios de manzana en las condiciones estéticas.

**Artículo 4.1.48. Medición de la altura de los patios de parcela.**

La altura del patio se medirá desde el suelo a cualquier punto de la línea horizontal más alta que señala el encuentro de los paramentos del patio con los faldones de cubierta.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto al 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 14/01/03  
El Secretario

**Artículo 4.1.49. Dimensión de los patios.**

1. Salvo previsión expresa en las ordenanzas, los patios tendrán una dimensión mínima de 3 m. en cada uno de sus lados.
2. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien, podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.

**Artículo 4.1.50. Requisitos de los patios ingleses.**

Los patios ingleses estarán dotados de protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

**Artículo 4.1.51. Cerramiento de patios.**

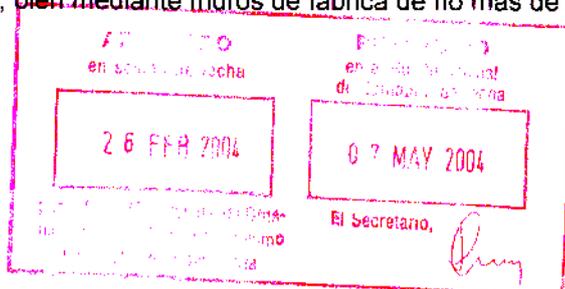
Los patios adosados a lindero de parcela podrán cerrarse con muros de 3 metros de altura máxima.

**Artículo 4.1.52. Patinillos de ventilación.**

Los patinillos de ventilación de piezas tendrán una dimensión que garantice su mejor funcionamiento respecto a sistemas de ventilación forzada.

**Artículo 4.1.53. Patios mancomunados.**

1. Son patios mancomunados los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela.
2. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse, otorgando mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares e inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad.  
  
Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, no en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.
3. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja bien mediante rejas o cancelas, bien mediante muros de fábrica de no más de 2 m de altura.



Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Córdoba el 11/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

**Sección 4. Dotaciones.**

**Artículo 4.1.54. Instalaciones de transformación.**

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

**Artículo 4.1.55. Cuarto de contadores y controles.**

Todo edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, que se ajustarán, en su dimensionado y condiciones de uso, a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

**Artículo 4.1.56. Instalación telefónica.**

1. Los edificios no destinados a viviendas unifamiliares, almacén, instalación agropecuaria o similar, deberán contar con la infraestructura necesaria para proporcionar acceso a los servicios telefónicos y de telecomunicaciones mediante la conexión de las distintas viviendas o locales a las redes de los operadores habilitados, de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial aplicable.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, se preverá la intercomunicación en circuito cerrado, dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.



**Artículo 4.1.57. Antenas de radio y televisión.**

1. Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario deberán estar dotadas de una infraestructura común propia de captación, adaptación y distribución de las señales de televisión radiodifusión terrenal y por satélite en los términos previstos en la legislación vigente.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de las normas aplicables en el casco histórico, las antenas receptoras de señales de televisión vía satélite deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

3. Se prohíbe la instalación de antenas de cualquier clase en la fachada principal.

4. No se permite la instalación de antenas emisoras de telefonía en edificios residenciales.

**Artículo 4.1.58. Servicios postales.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cardener de Noya el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/003  
El Secretario

**Artículo 4.1.59. Evacuación de residuos sólidos.**

1. Todos los edificios no destinados a vivienda unifamiliar, contarán con un local para cubos estancos de basura con capacidad para albergar los recipientes exigidos por la normativa municipal en la materia. Dicho local tendrá acceso directo desde espacios comunitarios, contará con revestimientos interiores lavables y estará dotado de punto de agua y desagüe, y contará con ventilación suficiente al exterior.
2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos no puedan ser recogidos por el servicio domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido, por cuenta del titular de la actividad.

**Artículo 4.1.60. Acondicionamiento de aire.**

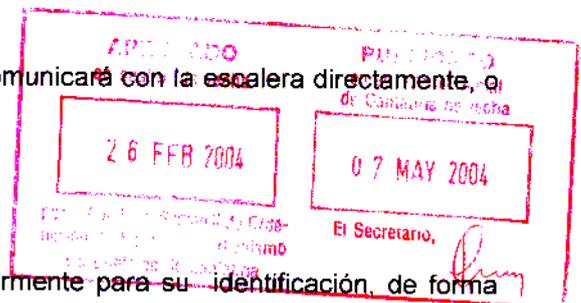
1. Las salidas de aire caliente de refrigeración se atenderán a lo dispuesto en la ordenanza de protección de medio ambiente atmosférico.
2. No se permite la instalación de aparatos de climatización en fachada en el Centro Histórico de la Villa.

**Artículo 4.1.61. Ascensores.**

1. Los accesos a los ascensores se ajustarán a lo previsto a la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
2. El desembarque del ascensor, en cada planta, comunicará con la escalera directamente, o a través de zonas comunes.

**Artículo 4.1.62. Señalización.**

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles, y deberán aprobar la forma de colocar el número del edificio.
2. En los edificios de uso público, existirá señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro, y la acción de los servicios de protección ciudadana.
3. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia, será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local, y de revisión en cualquier momento.



Documento aprobado por el Pleno del Ayto. de Cádiz en sesión de 13/01/03  
 el 07/12/03. Conforme lo requerido por la CRU, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario

**Sección 5. Circulación Interior****Artículo 4.1.63. Pasillos.**

1. Constituyen pasillo los elementos de comunicación horizontal mediante planos con una pendiente no superior al 12%.
2. Los edificios de uso por el público y la vivienda colectiva cumplirán las determinaciones:
  - Ancho libre mínimo del pasillo: 1,20 m.
  - Diámetro mínimo inscribible en los puntos de acceso a vivienda: 1,50 m
  - Altura mínima: 2,20 m

**Artículo 4.1.64. Escaleras y rampas**

## 1. Concepto y situaciones:

Son elementos de comunicación vertical mediante planos con pendientes mayores del 12%. Se distinguen dos situaciones:

- A) Escaleras en edificios que carezcan de aparatos elevadores.
- B) Escaleras en edificios dotados de aparatos elevadores o secundarias respecto de otro núcleo principal.

## 2. Dimensiones:

## a) Situación A:

## i) Ancho libre mínimo entre parámetros:

Para un tramo: 1,20 m

Para dos tramos: 2,15 m

## ii) Ancho útil mínimo de peldaños: 1,05 metros.

## iii) Dimensiones libres de mesetas intermedias o descansillos (cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución): Igual al ancho útil mínimo del peldaño.

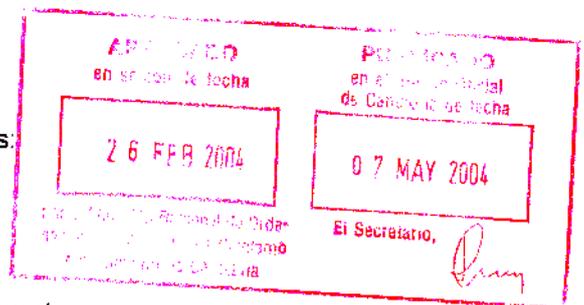
## iv) Dimensiones libres de mesetas y rellanos (cuando sirvan de acceso a pasillos de distribución): 1,20 metros..

## b) Situación B:

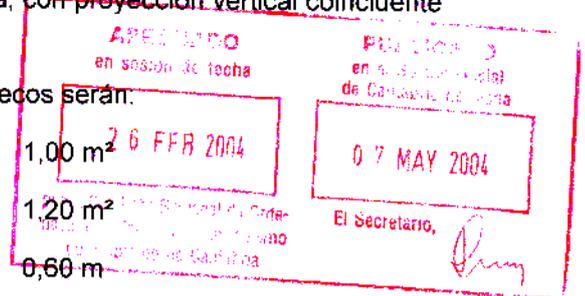
Su dimensionado estará sujeto únicamente a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

## c) Para ambas situaciones (A o B) la altura libre será de 2,40 m, admitiéndose una altura crítica de 2,20 m aplicable en un máximo del 25% de su superficie en planta.

## 3. Iluminación de las escaleras:



- a) Todo núcleo de escalera contará con iluminación natural o artificial suficiente para su uso.
- b) La iluminación natural será obligatoria en el caso de escaleras en la situación A. Dicha iluminación natural, cuando sea obligatoria, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios, cuya superficie mínima será de 1 m en cada planta.
- c) Asimismo, podrá establecerse una iluminación cenital, con elementos traslúcidos incorporados a la cubierta, de transparencia nominal superior a 90% y cumpliendo las siguientes especificaciones:
  - i) Existirá un ojo central de escalera, o alternativamente una o varias aberturas laterales en contacto con ésta, con proyección vertical coincidente en todas las plantas.
  - ii) Las dimensiones mínimas de dichos huecos serán:
    - Superficie del ojo central: 1,00 m<sup>2</sup>
    - Superficie aberturas laterales: 1,20 m<sup>2</sup>
    - Diámetro círculo inscrito: 0,60 m
  - iii) La superficie de los elementos cenitales traslúcidos, medida en proyección horizontal, será, como mínimo, tres veces el área exigida a los huecos.
  - iv) Las barandillas o antepechos de las escaleras limitarán su parte opaca a 40 cm de altura media sobre cada peldaño.



**4. Ventilación de las escaleras:**

- a) A efectos de ventilación, todo el ámbito de la caja de escaleras se considera una unidad ambiental, exigiendo una renovación de aire igual a su volumen, cada hora.
- b) Podrá conseguirse de forma natural a través de los elementos de iluminación, o de forma artificial mediante sistemas de ventilación que se concreten y justifiquen técnicamente en la documentación del Proyecto.

**5. Rampas**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con pendiente longitudinal no superior al 12% en recorridos iguales o superiores a 3 m, y del 8% en recorridos superiores, hasta un límite de 10 m. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los 70 centímetros.

**Sección 6. Accesibilidad y Seguridad**

**Artículo 4.1.65. Accesibilidad**

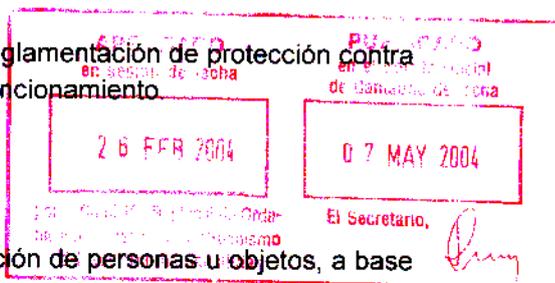
En el diseño de portales, accesos, escaleras, y demás elementos de comunicación deberá aplicarse la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas, con arreglo a lo establecido

Documento aprobado por el Pleno del CROTU, Coforme lo requerido por el El Secretario en sesión de 12/01/03

en la Ley 3/1996, de 24 septiembre, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.

**Artículo 4.1.66. Prevención de incendios.**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece la normativa básica correspondiente y cuantas normas estuvieran vigentes en esta materia.
2. Los garajes y locales en que pueda existir riesgo de incendio, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras o portal si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa minutos.
3. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí mismas y para su entorno, ofreciendo riesgos subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.



**Artículo 4.1.67. Barandillas y petos.**

1. Se dispondrán protecciones contra el riesgo de precipitación de personas u objetos, a base de elementos arquitectónicos permanentes y resistentes a empujes horizontales y verticales, de al menos, 100 Kp/ml.
2. Su altura será proporcional a la altura libre de caída, y en ningún punto permitirán el paso, a través suyo, de objetos de mayor diámetro que el establecido en la siguiente tabla:

Altura libre de caída (en m)	Altura mínima de protección (en m)	Diámetro máx. de sus huecos (en m)
Menor que 1,40	0,60	0,24
Entre 1,40 y 2,90	0,85	0,16
Mayor que 2,90	0,95	0,12

3. El hueco máximo entre el elemento de protección y el borde protegido, medido en el plano horizontal, será de 6 centímetros.
4. Sin perjuicio de las dimensiones dadas, en zonas de circulación con desniveles superiores a 0,80 m, se dispondrá, en todo caso, un pasamanos a una altura de 0,95 metros.
5. Cuando las zonas de tránsito se separen del borde de un desnivel a proteger, mediante espacios horizontales no transitables (zonas verdes, etc.), y siempre que estos últimos tengan un ancho menor de 2 m, se dispondrá igualmente un pasamanos o quitamiedos a 0,95 m de altura.

Documento aprobado por el pleno del Ayuntamiento de San Sadurn de Noya, en sesión de 19/03/03. Confección del expediente por la El Secretario, en sesión de 19/03/03.

**Sección 7. Condiciones de estética.****Artículo 4.1.68. Aplicación.**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, deberán responder en su diseño y composición, a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

**Artículo 4.1.69. Tratamiento de las plantas bajas.**

1. El proyecto de nueva planta, rehabilitación o reestructuración del edificio deberá contener, necesariamente, el diseño de la planta baja del mismo, al menos en sus huecos y elementos ciegos dando a la misma un tratamiento coherente con el resto de la fachada.

2. En los casos de rehabilitación o reestructuración a que se refiere el párrafo anterior, el diseño de la planta baja tenderá a recuperar el que fuera original del edificio, si éste hubiera sido alterado, o a conservarlo, en caso contrario.

**Artículo 4.1.70. Materiales de fachada.**

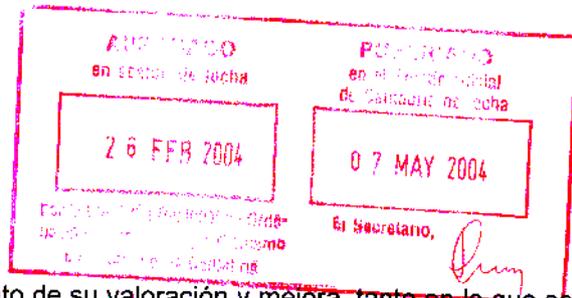
Las fachadas se construirán, preferentemente, con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías, y armonizarán con las construcciones del entorno quedan expresamente prohibidos los bloques de hormigón no revestidos, salvo los coloreados en tonos tierra.

**Artículo 4.1.71. Modificaciones de fachadas.**

1. Cuando la ordenación que afecte al edificio lo permita, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas, áticos y balcones existentes con las siguientes condiciones:

- a) Que se redacte y apruebe un proyecto conjunto de la fachada, en cuya tramitación se dará audiencia a los propietarios del edificio, entendiéndose aceptado por todos quienes no manifiesten expresamente su oposición al mismo. Si se manifestare



Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 17/1/03. Cofundido el requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario,

oposición no se concederá la licencia hasta tanto no se aporte acuerdo de la Comunidad de Propietarios o del propietario del edificio prestando conformidad al proyecto.

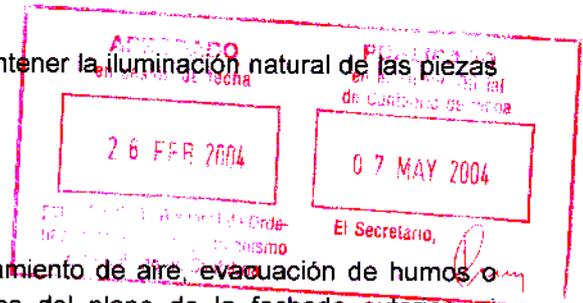
- b) Que, en el supuesto de que no se acometa el cerramiento del conjunto de una sola vez, cada una de las obras que se realicen obtenga su licencia correspondiente y se ajuste al proyecto aprobado para todo el edificio.
- c) Que con las nuevas superficies generadas por el cierre no se rebase la superficie edificable máxima.

**Artículo 4.1.72. Soportales y pasadizos.**

1. Si en una construcción se proyectan soportales, entendiendo por tales los que se forman por el retranqueo de la planta baja para integrar el espacio resultante con la vía pública, no se podrá rebasar la alineación oficial con los mismos, su ancho interior libre será igual o superior a 2 metros, y su altura igual o superior a la que correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones de la ordenanza en que se encuentre.
2. Los pasadizos de acceso a patios de manzana desde el viario tendrán la consideración de suelo de titularidad privada y uso público. En ningún caso podrán autorizarse nuevas edificaciones con pasadizos de altura superior a las Plantas Baja y Primera.

**Artículo 4.1.73. Falsas fachadas.**

Si se proyectarán falsas fachadas, éstas deberán mantener la iluminación natural de las piezas que tengan luces a la fachada efectiva.



**Artículo 4.1.74. Instalaciones en la fachada.**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 15 centímetros del plano de la fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada. No se permite su instalación en lugares visibles desde la vía pública de las fachadas exteriores correspondientes al Centro Histórico.
3. No se permite la instalación de ninguna clase de cables en fachadas exteriores dentro de la Villa de Santillana, núcleos tradicionales, edificios catalogados y entornos de protección del Patrimonio Cultural.

**Artículo 4.1.75. Salientes en fachada.**

1. Se entiende por salientes o vuelos, todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías, terrazas, cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones, determinándose el saliente respecto a la alineación:

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Santillana el 11/11/03. Confirmado referido por la CROTU en sesión de 13/01/04. El Secretario

- a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente, respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta de ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y del diseño de sus elementos de protección.
  - b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco centímetros.
  - c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados, cuando, en el último caso, superen la dimensión establecida en el apartado anterior.
  - d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco centímetros, y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en treinta centímetros el ancho del vano.
  - e) Se entiende por galería el corredor cerrado con grandes ventanales, vidrieras o vanos abiertos con columnas o pilares, en contacto con el exterior, y al que dan luces piezas situadas tras la fachada del edificio, El saliente máximo de la galería no rebasará 0,80 metros. El acristalamiento ocupará, al menos, el 50% del cerramiento de la galería.
2. Desde el plano de la fachada situado sobre las alineaciones oficiales, solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, galerías, miradores, cuerpos volados o terrazas, con los salientes máximos recogidos en el apartado 1 o los señalados en las ordenanzas.
  3. Se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.
  4. En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la ordenanza señale para el retranqueo y separación a linderos.

**Artículo 4.1.76. Salientes permitidos respecto a la alineación exterior.**

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos, respecto a la alineación exterior, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Salvo en la solución exclusiva de galerías, los cuerpos volados cerrados, con los límites del saliente máximo señalados, podrán disponerse libremente sin exceder en su superficie el producto de la dimensión de aquél por el 50% de la longitud de cada fachada.
2. La suma de la longitud de todos los salientes de fachada no excederá del 50% de la longitud de la misma.
3. La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será de 3,40 metros.
4. Los cuerpos salientes deberán separarse de los edificios medianeros una distancia igual a su vuelo, con mínimo de 0,60 metros.

Documento aprobado por el Pleno del Ayt. CR. 100, en sesión de 13/01/03  
 Conforme lo requerido por la Ley de Secretarías

<p style="color: red; font-weight: bold;">ART. 100 en sesión de 28 FEB 2004</p>	<p style="color: red; font-weight: bold;">PR. 1000 en sesión de 07 MAY 2004</p>
<p style="color: red; font-weight: bold;">28 FEB 2004</p>	<p style="color: red; font-weight: bold;">07 MAY 2004</p>
<p style="color: red;">El Secretario, [Firma]</p>	<p style="color: red;">El Secretario, [Firma]</p>

**Artículo 4.1.77. Cornisas y aleros.**

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ochenta centímetros, salvo mayor limitación en las ordenanzas.
2. Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

**Artículo 4.1.78. Marquesinas.**

La construcción de marquesinas podrá autorizarse únicamente en las zonas en las que el presente Plan admita expresamente este tipo de estructuras.

**Artículo 4.1.79. Portadas y escaparates.**

La alineación exterior no podrá rebasarse, en planta baja, con salientes superiores a quince centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

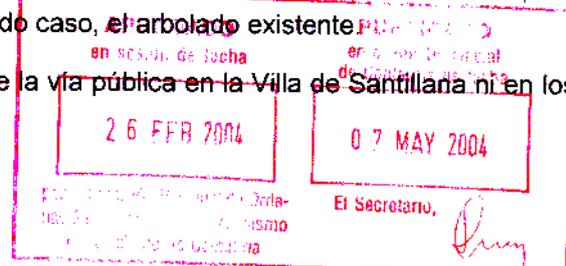
**Artículo 4.1.80. Toldos.**

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta centímetros, sin sobrepasar los tres metros, y respetando, en todo caso, el arbolado existente.
2. No se permite la instalación de toldos sobre la vía pública en la Villa de Santillana ni en los núcleos rurales tradicionales.

**Artículo 4.1.81. Rótulos.**

1. Salvo mayores limitaciones de la ordenanza correspondiente, los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta, de diez centímetros, debiendo cumplir, además, las siguientes condiciones:

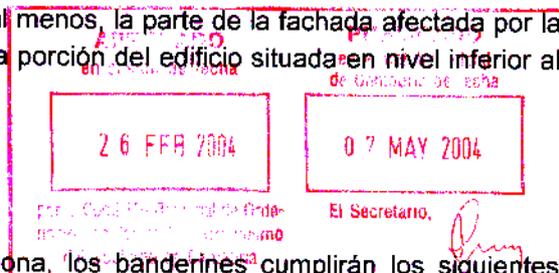
- a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
- b) En planta baja y entreplanta podrán ocupar únicamente, una faja de altura inferior a 90 centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cincuenta centímetros de lado y dos milímetros de grueso, podrán situarse en la jambas.
- c) Las muestras colgadas en el resto de las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.



**NORMAS URBANÍSTICAS**

- d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior a 1/10 de la que tenga el edificio, sin exceder de dos metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.
- e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.
- f) En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan, en general, las condiciones de estas Normas y en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para éstas en las fachadas.

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de al menos, la parte de la fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de la muestra.



**Artículo 4.1.82. Banderines.**

Salvo otras limitaciones en la ordenanza de zona, los banderines cumplirán los siguientes requisitos:

1. Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,75 metros, con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados cerrados. Su dimensión vertical máxima será de noventa centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas, una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos, únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
2. En zonas de edificación no residencial y en los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.
3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno.

**Artículo 4.1.83. Antenas y repetidores**

1. La instalación de antenas de emisión o repetidores de radiodifusión o telecomunicaciones en cualquier clase de suelo deberá contar con la preceptiva licencia urbanística para cuya tramitación será preciso acreditar el cumplimiento de la normativa técnica de seguridad, de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, que resulte de aplicación y aportar un estudio de incidencia visual en el que se consideren las posibles alternativas de emplazamiento y ejecución.

Documento privado por el Ayuntamiento de Gijón. Reservados todos los derechos. No se permite su reproducción o transformación sin el consentimiento expreso del Ayuntamiento de Gijón.

**NORMAS URBANÍSTICAS**

2. Las instalaciones a que se refiere el epígrafe anterior se realizarán con arreglo a la mejor técnica disponible para minimizar el impacto visual de las mismas y con la condición de adaptarse al progreso técnico en cuanto a impacto visual y normas de seguridad.
3. El Ayuntamiento podrá adoptar las medidas que resulten necesarias para evitar la proliferación de antenas y repetidores en el Término Municipal, por lo que las licencias para su instalación se otorgarán con una condición expresa por la que sus titulares se obligarán a trasladarlas a su costa en el supuesto de que el Ayuntamiento designe emplazamientos específicos para la ubicación de dichas instalaciones

**Artículo 4.1.84. Publicidad en carreteras.**

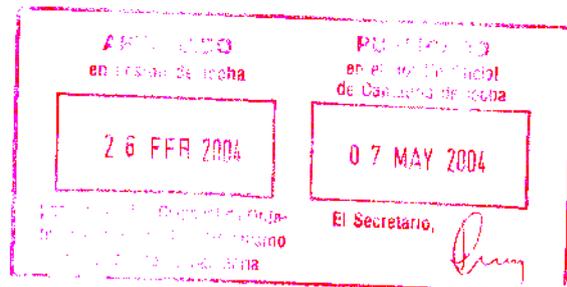
Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios.

**Artículo 4.1.85. Medianeras.**

1. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
2. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachada en general, y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

**Artículo 4.1.86. Cerramientos.**

1. Según su ubicación, se distinguen:
  - a) Solares y parcelas.
  - b) Locales.
  - c) Espacios libres de uso privado.
  - d) Fincas en Suelo Rústico.



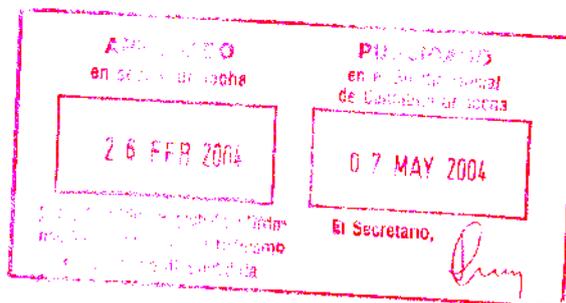
2. El Ayuntamiento podrá disponer el cercado de los solares, mediante cerramientos permanentes situados en las alineaciones oficiales, con una altura máxima de dos metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que pueden causar lesiones a personas o animales.
3. Cuando terminado un edificio, no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que no permita arrojar objetos al interior y tenga un tratamiento decoroso.
4. Cerramientos permanentes:
  - a) En los suelos urbanos incluidos en el ámbito de la Villa y Núcleos Tradicionales la altura y el material de los cerramientos podrá ser obligatoria cuando así lo disponga el presente Plan por razones de armonización con los cerramientos existentes.

Documento aprobado por el Pleno del Ayte. de Calatayud, en sesión de 13/01/03

- b) En el resto de los suelos urbanos y en los urbanizables sólo se permitirán cerramientos realizados con el mismo material empleado en la edificación principal, piedra o seto vivo, protegido o no por valla metálica. La altura total máxima será de 2 metros.
5. No se permite el uso de materiales u objetos de desecho en los cerramientos. Los cierres de este tipo existentes se declaran expresamente fuera de ordenación y el Ayuntamiento podrá exigir la sustitución de los mismos por otros acordes con el planeamiento.
  6. Los cerramientos se situarán en el interior de la línea de edificación, pudiéndose emplazar en la zona de protección únicamente los cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cemento de fábrica, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.6 de la Ley 5/1996, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En cualquier caso, en el ámbito de las carreteras autonómicas se estará a lo dispuesto en el artículo 23 de la citada Ley.
  7. No se exigirán retranqueos cuando no los presenten las edificaciones contiguas de tipo tradicional, en este caso se continuará con el mismo tipo de cierre.
  8. En los terrenos situados en áreas de suelo rústico se estará a lo que se regula en cada una de las categorías de este suelo y en defecto de previsión específica se permitirá una altura máxima de 2 m, con excepción de las tapias tradicionales, a las que se aplicará la altura existente.

**Artículo 4.1.87. Protección del arbolado.**

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública o espacio público o privado, deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,50 metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.



Documento aprobado por el Pleno del Ayu:  
 el 17/1/03. Conforme lo requerido por la  
 CROTU, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario

**Sección 8. Otras condiciones**

**Artículo 4.1.88. Movimientos de tierra, desmontes y relleno.**

1. Se permitirán las alteraciones del relieve y de las rasantes de la parcela necesarias para la adecuada implantación del edificio, siempre que se cumplan las siguientes condiciones particulares:

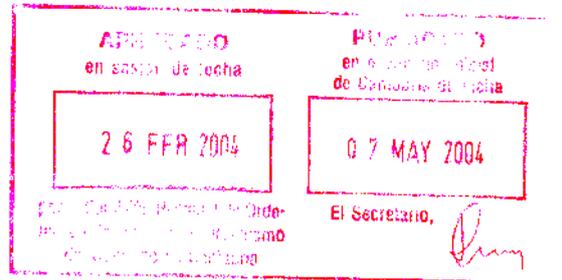
- a) No se podrá elevar la rasante existente en los linderos medianeros, salvo pacto expreso de colindantes.
- b) En el caso de que fuere necesario realizar movimientos de tierra a distancias inferiores a 3 metros de los linderos de la parcela, los taludes correspondientes tendrán una pendiente inferior al cincuenta (50) por ciento (%), garantizándose en todo caso, la estabilidad del talud.
- c) En el resto de la parcela se admiten movimientos de tierras mediante taludes o muros de contención siempre que no tengan una altura superior a 2 metros.
- d) Podrán realizarse banqueos con la condición de que la distancia entre los mismos no sea inferior a 4 metros.

2. Cualquier otra modificación del relieve de la parcela que no cumpla las condiciones anteriores, necesitará una autorización expresa de los servicios técnicos municipales. Dicha autorización podrá condicionarse a la redacción de un Estudio de Detalle para determinar las rasantes de la parcela. En su tramitación deberá notificarse a los titulares de los predios colindantes.

3. Las anteriores condiciones serán asimismo de obligado cumplimiento para cualquier volumen que se construya bajo rasante.

**Capítulo 2. Condiciones de uso**

**Sección 1. Condiciones generales**



**Artículo 4.2.1. Aplicación.**

- 1. Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
- 2. Además de las condiciones que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de la edificación y cuantas se deriven de la ordenanza correspondiente al área en que se encuentren.
- 3. No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos que, particularmente se regulen en este título. Serán sin embargo de aplicación en las obras en los edificios, en las que a juicio de los servicios técnicos municipales su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

Documento aprobado por el Pleno del Ayt. de Madrid, conforme lo requerido por la Ley 1/2002, en sesión de 13/01/03

4. En todo caso, deberán satisfacer la normativa sectorial y supramunicipal que fuera de aplicación.

**Artículo 4.2.2. Simultaneidad de usos.**

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

**Artículo 4.2.3. Actividades permisibles en suelo urbano.**

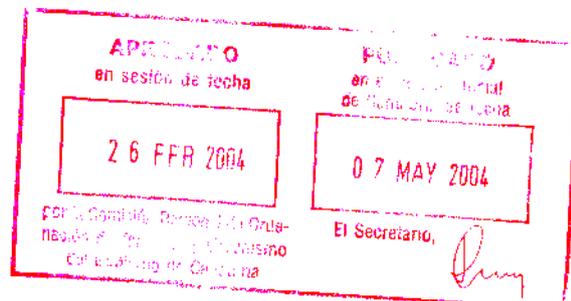
Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por la aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten autorizables según lo dispuesto en la legislación que regula la implantación de actividades potencialmente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 4.2.4. Uso dominante característico.**

1. Es aquél que por su importancia en un ámbito territorial le caracteriza, al tiempo que determina el patrón global de distribución de usos.

2. El Plan General contempla los siguientes usos característicos:

- a) Residencial
- b) Terciario
- c) Industrial
- d) Equipamiento
- e) Espacios libres



**Artículo 4.2.5. Uso permitido.**

La actividad o función que se permite, por ser compatible con el uso dominante característico.

**Artículo 4.2.6. Uso pormenorizado.**

Es la función o actividad que detalla las distintas formas en que pueden implantarse los usos característicos. Constituyen las clases en que se dividen los distintos usos característicos y sirven para referir los usos permitidos.

El Plan General contempla los siguientes usos pormenorizados:

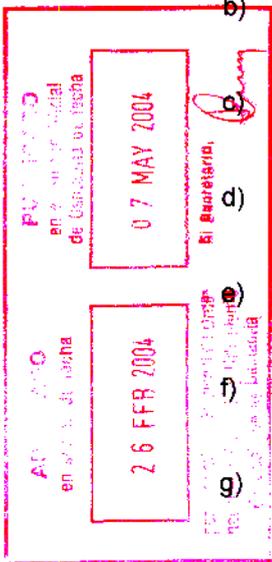
1. Uso residencial:

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. de Cádiz, en sesión de 11/03/03. Conforme lo requerido por la Ley 1/2003, de 20 de febrero, de CROTU, en sesión de 13/01/03.  
El Secretario

- a) Vivienda: Según su organización en la parcela, se distinguen dos categorías:
  - Vivienda en edificación unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
  - Vivienda en edificación colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, agrupadas con acceso común.
- b) Residencia comunitaria: Cuando la residencia esté destinada al alojamiento comunitario de personas sin tener carácter de alojamiento hostelero.

2. Uso Terciario:

- a) Hotelero: Corresponde a los edificios destinados a hoteles, hostales, hoteles de apartamentos, pensiones, alojamientos turísticos en medio rural y similares.
- b) Oficinas: Corresponde a los edificios o locales destinados a centros privados de trabajo del sector terciario, despachos profesionales y similares.
- c) Comercio: Corresponde a los edificios o locales destinados a la exposición y venta de productos.
- d) Hostelero: Corresponde a los locales donde se sirven comidas o bebidas sin espectáculos, tales como bares y restaurantes.
- e) Salas de reunión: Corresponde a los edificios o locales destinados a centros de reunión, asociaciones, sindicatos, partidos políticos y similares.
- f) Espectáculos: Corresponde a los edificios o locales destinados a cinematógrafos, teatros, salas de música, de juegos, discotecas y similares.
- g) Campamentos de Turismo: incluye las instalaciones fijas para acampada y estacionamiento de autocaravanas y remolques.



3. Uso industrial:

- a) Industria y almacenaje: Cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados a tal fin, bien ocupando todo el edificio o locales dentro del mismo.
- b) Talleres domésticos: Cuando la actividad se desarrolla en la propia vivienda.
- c) Garaje-aparcamiento: Cuando la actividad afecta al depósito y guarda de vehículos.

4. Uso de equipamiento:

- a) Educativo: Comprende la formación intelectual de personas mediante la enseñanza y la investigación.
- b) Cultural: Comprende los usos culturales, bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos.
- c) Sanitario: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se prestan en despachos profesionales.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto  
 el 17/1/04. Conforme lo requerido por la  
 Ley 1/2002, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario

- d) Asistencial: Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- e) Deportivo: Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la practica del deporte.
- f) Religioso.
- g) Administración pública y servicios: Comprende las oficinas de la Administración e instalaciones de la defensa, mercados, bomberos, policías, surtidores de gasolina, cementerios, servicios infraestructurales e instalaciones análogas.

5. Usos de espacios libres.

**Artículo 4.2.7. Simultaneidad de usos.**

En edificio o parcela podrán coexistir distintos usos pormenorizados, siempre que estén considerados como permitidos en las ordenanzas de zona y cumplan las condiciones de repercusión ambiental.

**Artículo 4.2.8. Transformación de usos.**

Cualquier actividad podrá transformarse en otra, aunque pertenezca a distinto uso pormenorizado, siempre que el uso esté permitido por las ordenanzas de zona, y se cumplan las condiciones de repercusión ambiental.

**Artículo 4.2.9. Regulación de usos.**

1. Las siguientes secciones establecen las condiciones que han de cumplir los distintos usos pormenorizados. Cuando en ellas se haga referencia a dotación de aparcamiento, se entiende, salvo en el uso residencial que cuenta con su normativa específica, que el tamaño preciso de plaza correspondiente a la de automóviles ligeros definida en las condiciones de uso de garaje-aparcamiento. En función de la actividad a implantar, los departamentos municipales correspondientes determinarán su incidencia en el medio urbano, pudiendo denegarse la implantación por su repercusión ambiental, en el funcionamiento del sistema viario o por su riesgo frente a incendios.
2. En los supuestos de obras de restauración, rehabilitación o reestructuración debe tenerse en cuenta la previsión que, a efectos de cumplimiento con la normativa del presente Título se contiene en el Capítulo 5 del Título 3.
3. Para la autorización de cambios de titularidad de actividades en funcionamiento la aplicación de la normativa del presente Título se efectuará con sujeción a las previsiones establecidas a estos efectos en el Título 7.

<p><b>APROBADO</b> en sesión de fecha</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 80px; margin: 0 auto;">26 FEB 2004</div>	<p><b>PUBLICADO</b> en el Boletín Municipal de Cantabria, de fecha</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 80px; margin: 0 auto;">07 MAY 2004</div>
<p><small>por el Comité de Ordenación Urbanística de Cantabria</small></p>	<p>El Secretario,</p>

Documento aprobado por el Pleno del CROTU, en sesión de 13/01/03. Conforme lo requerido por el El Secretario

**Sección 2. Condiciones del uso residencial.**

**Artículo 4.2.10. Aplicación y definiciones.**

1. Las condiciones del uso residencial son de aplicación a las edificaciones destinadas a vivienda y a aquellos edificios destinados a residencia comunitaria, cuya superficie edificada no supere los 750 metros cuadrados
2. Los edificios destinados a residencia comunitaria que tengan una superficie igual o superior a 750 metros cuadrados, se regirán, complementariamente, por las condiciones del uso hotelero.
3. Las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a la normativa que las regule.
4. A los efectos de aplicación de la normativa de diseño en edificios de vivienda se aplicarán los siguientes conceptos:

a) Vivienda: Espacio diferenciado, con propiedades ambientales controladas, y destinado al alojamiento de una unidad familiar. Puede integrarse en una unidad arquitectónica de mayor escala, que se denominará edificio de viviendas, cuando éste no sea dominante.

b) Superficies:

i) SC - Superficie construida: Área, en metros, del polígono máximo definido por la cara exterior de los cerramientos, antepechos, barandillas, y ejes de las paredes medianeras o divisorias que delimitan un recinto.

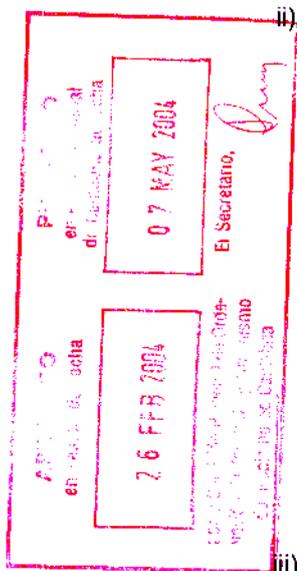
A estos efectos, computarán íntegramente los espacios exteriores cubiertos de uso privativo del recinto considerado, tales como terrazas, balcones, et- cetera.

ii) SU - Superficie útil: Área resultante de deducir a la superficie construida SC, las, siguientes:

- Las paredes de cerramiento, antepechos y divisiones permanentes.
- Los espacios con altura inferior a 1,50 metros.
- El 50% del área de los espacios exteriores cubiertos que hayan sido incluidos en el cómputo de superficies construidas.
- Los elementos verticales arquitectónicos, estructurales o conductos, que ocupen más de 100 cm<sup>2</sup> en su planta. En edificios comunitarios, para viviendas de igual distribución y tipología situadas en la misma columna, se considerará - a efectos económico-jurídicos -, la superficie media de estos elementos, siempre que su dispersión sea inferior a 1 metro cuadrado.

iii) STC - Superficie total construida: Suma de la superficie construida de un recinto, más la parte alícuota de SC de los elementos comunes, obtenida proporcionalmente a su propia superficie útil.

c) Áreas de convivencia: Áreas de la vivienda destinada al uso común, tales como estancias y comedores.



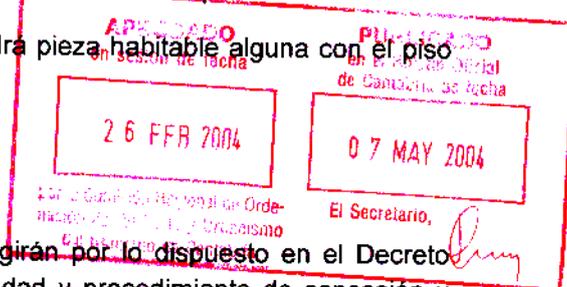
Documento aprobado por el Pleno del Ayt. de Madrid el 13/01/03. Lo forma lo requerido por la Ley 1/2003, en sesión de 13/01/03. El Secretario

- d) Áreas de privacidad: Áreas de la vivienda destinadas al uso discrecional o reservado, tales como los dormitorios.'
- e) Áreas complementarias: Áreas higiénico-sanitarias, cocinas, espacios de tránsito y comunicación y servicios complementarios de la vivienda.
- f) Dimensión crítica: Reducción puntual, o restringida sobre la dimensión mínima.

**Artículo 4.2.11. Vivienda exterior.**

1. Salvo determinación contraria en la ordenanza de zona, todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas normas, y al menos, dos de sus huecos, uno de los cuales será necesariamente el estar o estar-comedor, recaerán sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública o patio de manzana. En los supuestos de vivienda mínima bastará con que uno de los huecos cumpla este último requisito.

2. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.



**Artículo 4.2.12. Condiciones de habitabilidad.**

Las condiciones de habitabilidad de las viviendas se regirán por lo dispuesto en el Decreto 141/1991, de 22 agosto, sobre condiciones de habitabilidad y procedimiento de concesión y control de las cédulas de habitabilidad en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

**Artículo 4.2.13. Programa de la vivienda, disposición funcional y parámetros dimensionales.**

1. Programa mínimo: El programa mínimo para el uso de vivienda es el que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área de estar y comedor, cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo compartir en un solo ámbito las áreas de convivencia (estar y comedor) y privacidad (dormitorio), así como las complementarias compatibles con éstas. Su superficie útil no será inferior a 28 metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones o miradores, ni espacios con una altura libre inferior a 220 cm.

2. Disposición funcional:

- a) Las áreas de convivencia no servirán en ningún caso como acceso directo a recintos de servicios higiénicos.

Se permitirá, sin embargo, dicho acceso directo desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.

- b) Los dormitorios serán recintos independientes y no servirán de paso a otras habitaciones vivideras.

Podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos, cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico sanitario accesible desde áreas complementarias.

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cantabria el 11/11/03. Conforme lo requerido por la Ley 1/2002 en sesión de 13/01/03.  
 El Secretario

**NORMAS URBANÍSTICAS**

- c) La funcionalidad de la cocina se regulará por una franja de paso, de ancho mínimo 90 cm, que permita el acceso a cualquier mueble o instalación fija.

3. Parámetros dimensionales:

- a) Genéricos de vivienda.

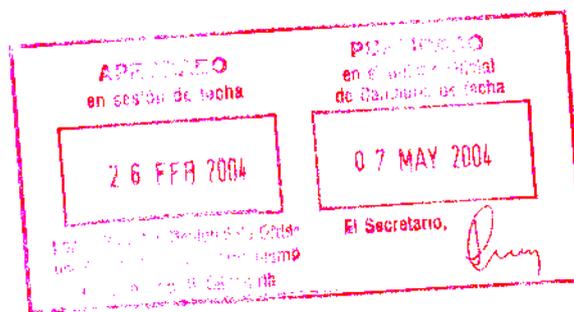
- SU Superficie útil mínima, en metros cuadrados.
- D Distancia mínima entre paramentos opuestos, a efectos del cómputo de superficie útil mínima.
- O Diámetro inscribible mínimo.
- H Altura libre mínima de la SU.
- Hc Altura crítica mínima, aplicable a 1/3 como máximo de la SU.

Usos compartidos: La superficie de los espacios con usos compartidos se obtendrá por la suma de las correspondientes superficies de las áreas que comparte.

APUNTO en sus No. de fecha  
 26 FEB 2004  
 El Secretario,  
 07 MAY 2004  
 en el Pleno del Ayuntamiento de Galdakao de fecha

Areas y Usos		SU	D	O	H	Hc
ÁREA DE ESTAR	INDEPENDIENTE	12,00	1,6	3,0	2,50	2,30
	COMPARTIDA	10,00'	"	"	"	"
AREA DE COMEDOR	INDEPENDIENTE	6,00	1,6	2,2	2,50	2,20
	COMPARTIDA'	4,00	"	"	"	"
AREA DE COCINA	INDEPENDIENTE	5,00	1,5	1,5	"	2,10
	COMPARTIDA	4,00	1,5	1,5 -	"	"
DORMITORIO	DOBLE	9,00	1,6	2,4	"	2,10
	INDIVIDUAL	6,00	1,6	1,6	"	"
		5,00	1,6	1,6	"	"
AREAS HIGIENICAS	INODORO INDIV.	1,00	-	0,7	2,20	1,80
	INODORO + APARATO	1,40	-	0,7	"	"
	INODORO + BAÑO	1,80	-	0,7	"	"
	ASEO = 3 APARATOS	2,00	-	0,7	"	"
	BAÑO = 4 APARATOS	-	-	0,7	"	"
	AREA HASTA 2 AP.	3,00	-	0,7	"	2,10
	COMPARTIDAS	1,60	-	0,7	"	"
AREAS COMPLEMENTARIAS	VESTIBULO	-	-	1,1	2,20	2,10
	DISTRIBUIDORES	-	-	1,0	"	"
	PASILLO	-	0,9	-	"	"
VIVIENDA MINIMA		28,00	2,5	3,0		2,10

Documento aprobado por el Pleno del Ay.  
 el 11/11/03. Conforme lo requerido por la  
 CROTU en sesión de 13/01/03  
 El Secretario



### Sección 3. Condiciones del uso terciario.

#### Artículo 4.2.14. Condiciones de uso hotelero.

Se regirán por lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable. Los palacios y casonas cántabras, posadas de Cantabria, casas de labranza, viviendas rurales y albergues turísticos se regirán por lo dispuesto en el Decreto 31/1997, de 23 abril, sobre alojamientos y actividades turísticas en el medio rural.

#### Artículo 4.2.15. Condiciones del uso de oficinas.

1. Cuando las determinaciones hagan referencia a la superficie útil, se entenderá por tal, la adscrita a locales de trabajo.
2. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos, 1,20 metros.
3. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público, será de 82,5 centímetros.
4. La altura libre mínima en edificios de uso exclusivo será de 2,70, cuando se trate de actuaciones de nueva planta. En los casos de rehabilitaciones o reestructuraciones, el límite se establece en la actual del edificio, con un mínimo de 2,50 metros. En los edificios con otros usos, serán las que señalen las normas de aplicación de la zona en que se encuentra, siendo siempre de 2,50 metros, como mínimo, para las plantas bajo rasante.
5. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien metros cuadrados útiles, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados más o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso, para cada uno de los sexos.
6. En ningún caso podrán comunicar los aseos directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
7. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.
8. Se dispondrá como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie útil de oficina. Se podrá dispensar de tal obligación, en todo o en parte, a aquellos edificios en los que las circunstancias de forma, distribución y dificultad especial en la excavación o riegos para los edificios colindantes, así lo aconsejen a juicio de los servicios municipales. No se exigirá para el cumplimiento de este requisito, la utilización de la planta baja del edificio.
9. Los despachos profesionales anexos a vivienda del propietario se regirán por lo establecido para el uso de vivienda.

Documento aprobado por el Pleno del A. el 11/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, sesión de 13/01/03. El Secretario



**Artículo 4.2.17. Condiciones del uso de hostelería**

Los locales dedicados al uso de hostelería se registrarán por las condiciones establecidas para el uso de comercio, y dispondrán, además, de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

**Artículo 4.2.18. Condiciones del uso de salas de reunión**

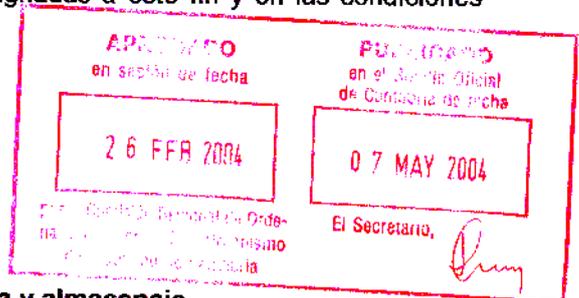
Cumplirán las condiciones del uso establecidas en la normativa que rige los locales dedicados a espectáculos públicos y actividades recreativas. No se exige dotación de aparcamiento, salvo que se trate de edificios de uso exclusivo, en cuyo caso, deberán disponer de una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie útil. En el Centro Histórico no será exigible la disponibilidad de estacionamientos.

**Artículo 4.2.19. Condiciones del uso de espectáculos.**

Cumplirán lo establecido por la normativa que rige los locales dedicados a espectáculos públicos y actividades recreativas. No se exige dotación de aparcamiento, salvo que se trate de edificios de uso exclusivo, en cuyo caso, deberán disponer de una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie útil, esta condición no será aplicable en el Centro Histórico.

**Artículo 4.2.20. Condiciones del uso de campamentos de turismo**

1. Se prohíbe su instalación en Suelo Rústico.
2. Sólo se permitirá su instalación en las zonas designadas a este fin y en las condiciones establecidas en la Ordenanza CP.



**Sección 4. Condiciones del uso industrial.**

**Artículo 4.2.21. Condiciones del uso de industria y almacenaje.**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas, expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento.
2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán al menos, un volumen de doce metros cúbicos por trabajador.
3. Los locales contarán con aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez, y por cada mil metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos metros cuadrados.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. de Cobos, en sesión de 13/01/003 en forma lo requerido por la Ley. El Secretario

4. Las escaleras tendrán una anchura no menor que un metro, cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo; de 1,10 metros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta puestos de trabajo; y de 1,30 metros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta puestos de y trabajo.
5. Los edificios de uso exclusivo industrial dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil. Los talleres de reparación de automóviles deberán garantizar, para su implantación, que no causan perjuicios a la circulación y al aparcamiento en la vía que les sirve de acceso y su tamaño y forma será tal que permita el aparcamiento en su interior de al menos, un vehículo cada 50 metros cuadrados.
6. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión.

**Artículo 4.2.22. Condiciones del uso de talleres domésticos.**

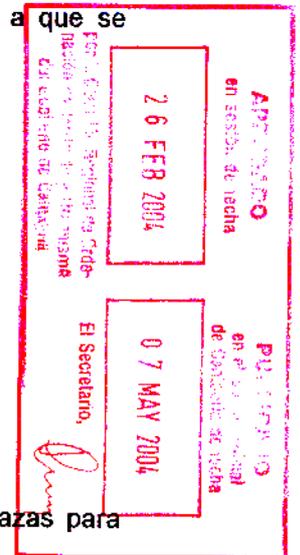
Cumplirán las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

**Artículo 4.2.23. Condiciones del uso de garaje-aparcamiento.**

1. Se aplica a los garajes-aparcamiento en edificios no destinados a vivienda.
2. El tamaño de las plazas de aparcamiento, en función del tipo de vehículos a que se destina, se establece en:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	1,5	2,5
Automóviles grandes	5,0	2,7
Automóviles ligeros	4,5	2,4
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

3. En todos los aparcamientos se dispondrá al menos, el 15 por 100 de sus plazas para automóviles grandes.
4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
5. Los garajes dispondrán, en todos sus accesos al exterior, de un espacio mínimo de 3 metros de ancho y 5 de fondo, con piso horizontal, en los que no podrá desarrollarse ninguna actividad
6. Podrán no autorizarse los accesos a garajes, en alguna de las siguientes situaciones:



Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Crotu, en sesión de 13/01/003

- a) A distancia menor de 15 metros de la intersección de las líneas de bordillos de las calles, en tramos curvos de radio menor de 10 metros, u otros lugares de baja visibilidad.
  - b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas fijas de transporte público.
  - c) Con un eje a menos de 15 metros del eje de otro acceso.
7. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y las rampas en curva, del 14%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o en sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.
8. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.
9. La altura libre en los garajes será como mínimo, de 2,30 metros, medidos en cualquier punto de superficie, admitiéndose una altura libre crítica de 2,10 en menos del 15% de su superficie.
10. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
11. Los garajes subterráneos contarán con patinillos o chimeneas de ventilación de uso exclusivo.
12. Para las renovaciones de aire en la ventilación forzada, se atenderá a lo dispuesto en la ordenanza de protección de medio ambiente atmosférico.
13. La evacuación de los sumideros de garaje contará con un sistema de separación de grasas y lodos, en el caso de uso parcial como taller o estación de servicio.
14. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas, o estar debidamente protegidos con material aislante.
15. El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego durante tres horas, o estar debidamente protegidos con material aislante.
16. Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble, cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante 90 minutos y estancas al humo.
17. La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes en materia de seguridad.
18. Se cumplirán las previsiones que, en materia de prevención de incendios, establece la normativa básica de protección de incendios.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CRDTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

<p><b>APROBADO</b> en sesión de fecha</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">26 FEB 2004</p> <p>por la Comisión de Ordenación Urbana y el mismo día de la sesión de aprobación</p>	<p><b>PUBLICADO</b> en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">07 MAY 2004</p> <p>El Secretario,</p> 
---	---

**Sección 5. Condiciones del uso de equipamiento.**

**Artículo 4.2.24. Condiciones del uso de equipamiento.**

Se regirán por lo establecido en la ordenanza de equipamientos y dotaciones.

**Sección 6. Condiciones de repercusión ambiental.**

**Artículo 4.2.25. Actividades compatibles.**

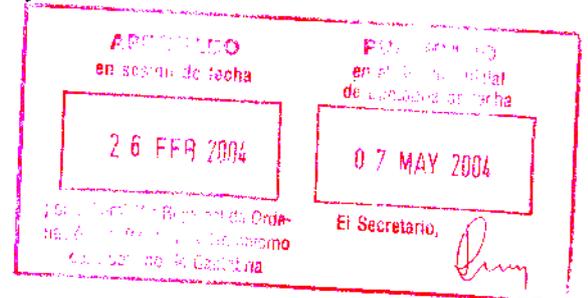
1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No generar emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las más estrictas marcadas en estas Normas o la normativa de aplicación.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar los gases y vapores que se pudieran producir, mediante chimeneas de características adecuadas.
- d) Que las vibraciones no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la más estricta marcada en estas Normas o la normativa de aplicación.
- e) No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los más estrictos autorizados para la zona por las presentes Normas o la normativa de aplicación.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

2. Si no se diesen las condiciones requeridas, ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones preventivas o sancionadoras que tuviese establecidas. Los edificios que alberguen unos no adaptados a las exigencias del presente artículo estarán considerados fuera de ordenación, con arreglo a lo previsto en el Artículo 3.3.1 del presente Plan General.

3. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano, estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas y la normativa ambiental que resulte de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- b) En el perímetro del local o de la parcela, si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.



Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 11/11/03. Conforme lo requerido por la MOTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario

**Artículo 4.2.26. Dotación sanitaria**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, con dotación suficiente para las necesidades propias de los usos que albergue.

2. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no esté garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad.

3. Se tendrá en cuenta que las dotaciones de abastecimiento de agua deben adaptarse a lo previsto en las Normas del Plan Hidrológico Norte 11, pudiendo considerarse:

- a) Dotación abastecimiento urbano,
  - i) Población permanente 300 l/hab./día
  - ii) Población estacional Camping 120 l/plaza/día
  - iii) Hotel 240 l/plaza/día
  - iv) Apartamento 150 l/plaza/día
  - v) Chalet 350 l/plaza/día
  
- b) Dotación cabaña ganadera:
 

	Estabulada	No Estabulada
i) Res vacuno de leche	120 l/c.d.	100 l/c.d.
ii) Res mayor (excepto vacuno de leche)	90 l/c.d.	80 l/c.d.
iii) Ovino y caprino	15 l/c.d.	10 l/c.d.
iv) Porcino	50 l/c.d.	
v) Conejos y similares	3 l/c.d.	
vi) Aves	0,5 l/c.d.	
  
- c) Dotaciones de riego en m<sup>3</sup> por hectárea y año:
 

	Gravedad	Aspersión	Goteo o Bajo
i) Forrajeras	6.800	6.000	
ii) Hortícolas	3.400	3.200	3.000
iii) Leñosas	4.700	4.000	3.000

APTO. ENDO en sesión de fecha 26 FEB 2004  
 PU. ENDO en el Pleno del Ayuntamiento de Gata de Gueorguía 07 MAY 2004  
 El Secretario, *[Firma]*

4. Las dotaciones para usos industriales se justificarán utilizando datos reales de la demanda de industrias no conectadas a la red urbana y de polígonos industriales. A falta de datos se adoptarán las dotaciones, en m<sup>3</sup> por empleado y día, que figuran en la tabla siguiente:

- a) Refino Petróleo..... 14,8
- b) Química
  - i) Fabricación de productos básicos excluidos los farmacéuticos.... 16,0
  - ii) Resto..... 5,9
- c) Alimentación
  - i) Industrias, alcoholes, vinos y derivados de harina ..... 0,5
  - ii) Resto ..... 7,5
- d) Papel
  - i) Fabricación de pasta de papel, transformación papel y cartón..... 20,0
  - ii) Artes gráficas y edición..... 1,3
- e) Curtidos..... 2,3
- f) Material de construcciones ..... 2,7
- g) Transformación del caucho..... 1,8

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Gata de Gueorguía, conforme lo requerido por la Ley 1/1987, en sesión de 13/01/003  
 El Secretario, *[Firma]*

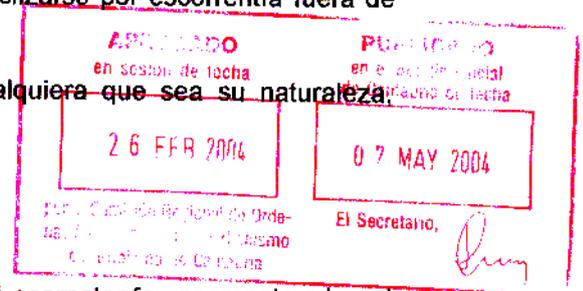
h)	Textil	
	i) Textil seco .....	0,6
	ii) Textil ramo del agua .....	9,2
i)	Transformados metálicos .....	0,6
j)	Resto .....	0,6

5. Todos los aprovechamientos de agua para abastecimiento o cualquier otro uso necesitarán autorización del Organismo de Cuenca.

**Artículo 4.2.27. Evacuación de aguas pluviales.**

1. Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela y no puedan deslizarse por escorrentía fuera de ella.

2. Todo vertido a cauce de aguas pluviales o mixtas, cualquiera que sea su naturaleza, necesita autorización del Organismo de cuenca.



**Artículo 4.2.28. Evacuación de aguas residuales.**

1. En suelo urbano la evacuación de aguas residuales deberá acometer forzosamente a la red general por intermedia de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado; y cumplirá las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá de arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

3. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá obtener la aprobación previa de los organismos competentes.

4. En principio no se admitirá vertido alguno de aguas residuales que no sea la red municipal.

5. Con independencia del sistema general de depuración establecido para el desagüe de la red general a cauce público, habrá de preverse una depuración total o parcial del efluente cuando el vertido de las actuaciones privadas en el caso de licencias directas o de los proyectos de urbanización que completen el planeamiento se haga a cauce público, aunque no se permitirá el vertido a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiéndose arbitrar en cada caso las soluciones más idóneas a fin de evitar el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En todo caso estos vertidos necesitarán autorización del Organismo de cuenca.

6. Cuando el efluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego será preceptivo que dicha instalación esté situada a una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada, y su uso será objeto de autorización por el Organismo de cuenca.

7. Los vertidos genéricos se atenderán a los condicionantes siguientes:

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. de CRANU, en sesión de 13/01/03 por el Secretario

- a) Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos a Indirectos a cauces públicos, si previamente no tienen autorización de vertido en cauce público del Organismo de Cuenca.
- b) Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc. en zona de policía o inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Norte.
- c) Se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección, y previa autorización del organismo de cuenca e informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de España.
- d) Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca.
- e) En cualquier otro vertido se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico Norte II, para los cauces y acuíferos de la zona.
- f) Las estaciones de tratamiento de efluentes industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.

8. En los vertidos industriales deberá tenerse en cuenta,

- a) Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca.
- b) En cualquier otro vertido se respetaran las calidades previstas en las Directrices del Plan Hidrológico Norte II para los cauces y acuíferos de la zona que, para los ríos afectados son: Apto para la vida de ciprínidos y salmónidos; tipo A2 en su aptitud para el consumo humano.
- c) A las industrias que viertan a la red municipal y contengan elementos no reducibles en el sistema de depuración existente en su red de vertido, se les exigirá una depuración propia que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora.
- d) Las estaciones de tratamiento de afluentes urbanos e industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.
- e) Las calidades mínimas de los vertidos industriales serán.

DBO <sub>5</sub>	< 30 p. p. m.
S.S.	< 30 p.p.m.
Oxígeno disuelto	> 3 p.p.m.
NH <sub>4</sub>	< 15 P. p. m
P	< 6 P.P.M.



9. Todo vertido de aguas residuales o mixtas, cualquiera que sea su naturaleza, necesita autorización del Organismo de cuenca.

**Artículo 4.2.29. Evacuación de humos.**

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Galiano, en sesión de 13/01/2003. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/2003. El Secretario

correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio siempre que:

- a) el conducto o chimenea esté provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas;
- b) el paso y salida de humos no incida en huecos existentes o reduzca sus luces rectas; y
- c) no se mermen las condiciones dimensionales mínimas del patio.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada a menos de 8 metros



**Artículo 4.2.30. Emisión de humos y gases**

1. Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:

- a) Índice de ennegrecimiento de Riugelmann en funcionamiento:
  - i) En edificios no industriales ..... 0,0
  - ii) En edificios industriales ..... 1,0
  - iii) En zona de industrias o almacenes ..... 1,5
- b) Índice de ennegrecimiento de Riugelmann en arranque:
  - i) En edificios no industriales ..... 1,0
  - ii) En edificios industriales ..... 2,0
  - iii) En zona de industrias o almacenes ..... 2,5
- c) Índice de emisión de polvo en kg./hora:
  - i) En edificios no industriales ..... 1,5
  - ii) En edificios industriales ..... 1,5
  - iii) En zona de industrias o almacenes ..... 5,0

2. Los locales destinados a actividades económicas en plantas bajas de edificios de uso compartido deberán contar con conductos verticales independientes para ventilación forzada y extracción de humos.

**Artículo 4.2.31. Protección de la calidad del aire y de la atmósfera**

Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre Evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.

**Artículo 4.2.32. Densidad de contaminantes**

La densidad máxima de emisión de contaminantes no sobrepasará los siguientes valores:

- a) Emisión total media mgr/m<sup>2</sup> en 24 horas ..... 300

Documento aprobado por el Pleno del Ayto el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario,

- b) Emisión total punta mgr/m<sup>2</sup> en 1 hora ..... 600
- c) Emisión de polvo media mgr/m<sup>2</sup> en 24 horas ... 180
- d) Emisión de polvo punta mgr/m<sup>2</sup> en 1 hora ..... 360

**Artículo 4.2.33. Niveles de ruido admisibles**

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (DBA) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el Artículo 4.2.25, o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

**LIMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN**

Actividad colindante	Transmisión máxima (DBA)	
	Día	Noche
Actividades Industriales	70	55
Infraestructura y servicios	65	55
Actividades terciarias hoteles y viviendas	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

2. En todo caso, entre los 22,00 y las 8,00 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 DBA, el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales y los procedentes del tráfico.

**LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES**

(Si las mediciones se realizan con las ventanas abiertas los límites se aumentarán en 5 DBA)

Actividad colindante	Transmisión máxima (DBA)		
		Día	Noche
Equipamientos	Sanitario	30	25
	Educativo	40	30
	General	30	30
Actividades Productivas	Hoteles	40	30
	Terciario	45	35
	Comercial	55	55
Viviendas	Estancias	45	40
	Dormitorios	40	30
	Resto Piezas	50	40

RECIBIDO en el Ayuntamiento de Calonge el día 26 FEB 2004

RECIBIDO en el Ayuntamiento de Calonge el día 07 MAY 2004

El Secretario,



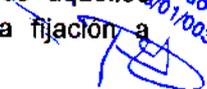
**Artículo 4.2.34. Vibraciones**

1. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el Artículo 4.2.25.

2. Para la corrección de las vibraciones se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a

Documentos probado por el Pleno del Ayto el 14/03/03. Coforme requerido por la CROTU, en sesión de 20/01/03

El Secretario,



**NORMAS URBANÍSTICAS**

paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = 10 log 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

**LIMITES DE VIBRACIONES (CPI)**

Lugar	Vibración
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

**Artículo 4.2.35. Energía eléctrica**

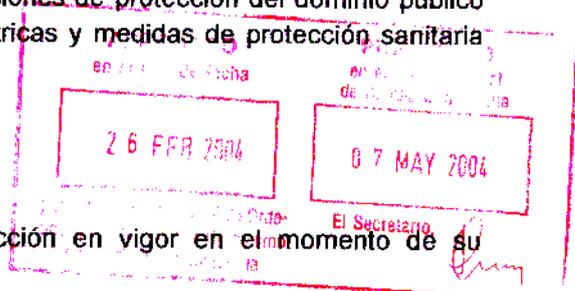
1. Todo edificio residencial contará con instalación interior de energía eléctrica, conectada a la red general o a un sistema adecuado de generación propia.
2. Los centros de transformación propios de un edificio no podrán situarse por debajo de la planta baja,
3. Todos los edificios en que existan instalaciones diferenciadas por consumidores, dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

**Artículo 4.2.36. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.**

1. Las industrias de tratamiento de materiales radiactivos quedan prohibidas en el término municipal de Santillana del Mar.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquéllos que originen las perturbaciones.
3. Las instalaciones de radiodifusión y comunicaciones se ajustarán a lo previsto en el presente Plan y la normativa reguladora de las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas

**Artículo 4.2.37. Seguridad frente al fuego.**

Los edificios cumplirán la Norma Básica de Protección en vigor en el momento de su ejecución.



**Artículo 4.2.38. Protección de la vegetación.**

1. La tierra que se extraiga de las excavaciones y que no sea utilizada para relleno, asentamiento o capa fértil, así como los residuos y escombros sobrantes de obras deberán retirarse a vertedero controlado y autorizado. En ningún caso se podrá utilizar como lugar de depósito de estos materiales los terrenos situados en las márgenes de ríos y arroyos.
2. Respecto de los elementos de la flora autóctona ubicados en áreas edificables será especialmente necesaria su protección, impidiendo que las actuaciones que vayan a llevarse a cabo supongan su alteración o destrucción.

Pleno aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Santillana del Mar el día 13 de mayo de 2004.

**TITULO 5. NORMAS REGULADORAS DEL SUELO RÚSTICO**

**Capítulo 1. Régimen General**

**Artículo 5.1.1. Definición.**

Constituyen el suelo rústico las áreas del Municipio de Santillana del Mar que por sus características ambientales, paisajísticas, históricas, arqueológicas, científicas, culturales, productivas o naturales, por hallarse sujetas a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público deben preservarse del proceso de urbanización. Sus distintas categorías aparecen delimitadas e identificadas en el Plano de Zonificación a escala 1:4.000

**Artículo 5.1.2. Categorías.**

1. El territorio del suelo rústico se divide, en función de sus cualidades específicas principales y de acuerdo a los objetivos del Plan, en las siguientes categorías:

- a) Suelo Rústico Forestal y de Pastos Pastos y Monte Bajo, Repoblación
- b) Suelo Rústico de Prados: 1 Prados Abiertos, 2 Prados Cerrados en Mosaico, 3 Prados Cerrados y Aterrazados
- c) Suelo Rústico de Mieses: 1 Mieses Continuas, 2 Mieses Aterrazadas
- d) Suelo Rústico de Parques y Huertas de Edificación Histórica
- e) Suelo Rústico de Cauces Fluviales
- f) Suelo Rústico de Infraestructuras
- g) Suelo Rústico de Protección de Costas



2. La totalidad de estos suelos tendrán la consideración de Suelo Rústico de Especial Protección a los efectos previstos en la Ley 2/2001, de 25 de junio.

**Artículo 5.1.3. Régimen de uso del Suelo Rústico.**

1. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus propiedades conforme a la naturaleza rústica de las mismas, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, de ocio, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. La realización de edificaciones y construcciones podrá llevarse a cabo únicamente en los términos y condiciones previstos en el presente Plan General para las diversas categorías de suelo rústico, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 116.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Santillana del Mar, en sesión de 13/01/03. El Secretario

**Artículo 5.1.4. Capacidad edificatoria.**

1. La capacidad edificatoria del suelo rústico vendrá determinada por las previsiones del presente Plan General, con arreglo a los tamaños mínimos de parcela o explotación establecidos según usos y categorías de suelo.
2. La implantación de alguna edificación en una parcela determinará la aplicación del artículo 116.6 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, debiéndose dejar constancia en el Registro de la Propiedad de su condición de parcela indivisible y de las limitaciones impuestas en la autorización.
3. Con carácter general, las parcelas deberán contar con la superficie mínima establecida para cada categoría de suelo y cuando se pretenda llevar a cabo actos de edificación deberán permitir la inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro y dar un frente a carretera o camino de uso público.
4. Con carácter general, y salvo previsión expresa en contrario en esta Normas, las edificaciones en suelo rústico se emplazarán a una distancia mínima de 10 m. de los linderos de las fincas colindantes.

**Artículo 5.1.5. División de fincas.**

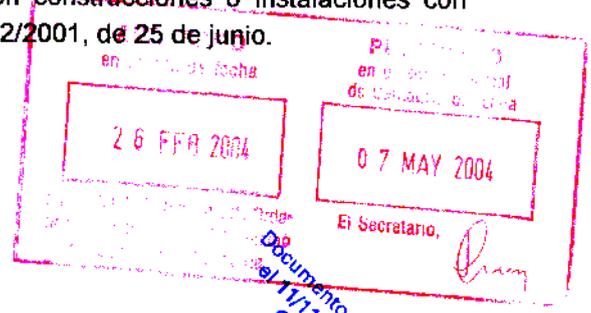
1. No podrá realizarse divisiones de fincas que impliquen la apertura de nuevos caminos, distintos a los ya existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General.
2. Las divisiones de fincas podrán realizarse siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Si el objeto de la división es obtener fincas cuyo destino es un uso forestal, agrícola o ganadero, y cumplirán las dimensiones mínimas establecidas por el Plan o por la legislación agraria aplicable a estos casos.
  - b) Realizarse para agregarse a predios colindantes.
3. Las divisiones de fincas en suelo rústico estarán, en todo caso, sujetas a licencia urbanística municipal.
4. Serán indivisibles las parcelas en que se autoricen construcciones o instalaciones con arreglo a lo previsto en los artículos 112 a 114 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

**Capítulo 2. Condiciones Generales de Uso**

**Artículo 5.2.1. Clases de usos.**

Atendiendo a su situación jurídica y a los trámites exigibles para su autorización, se establecen las siguientes clases de usos:

- a) Usos permitidos, cuya realización no se halla sujeta a trámites previos.



Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de CROTA, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario

- b) Usos autorizables, para cuya realización se precisa la obtención de previa autorización de la Comisión Regional de Urbanismo.
- c) Usos prohibidos, que no podrán llevarse a cabo en la categoría de suelo rústico de que se trate.

**Sección 1. Condiciones del uso ganadero y núcleos zoológicos.**

**Artículo 5.2.2. Ganadería.**

1. Comprende todas aquellas instalaciones vinculadas a la cría y explotación de ganado y animales de granja.

Se consideran dos clases:

- a) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.
- b) Ganadería industrial intensiva.

2. Se entiende por ganadería vinculada a la explotación del suelo aquella que está ligada al terreno del que se extrae más del 50% de la alimentación del ganado y que absorbe los estiércoles generados, bien sea en régimen de pastoreo o de estabulación, siempre que cumpla también las siguientes condiciones:

- a) Disponer de una superficie de 2.000 m<sup>2</sup> de finca por cabeza de ganado vacuno o equino o 7 cabezas de ovino o caprino .
- b) No se limita el número de cabezas para los ganados citados; pero sí para los de porcino, aves y conejos que no deben superar por explotación 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos.
- c) Disponer de más de 10 m<sup>2</sup> de establo por vaca estabulada.

3. Se entiende por intensiva los restantes casos.

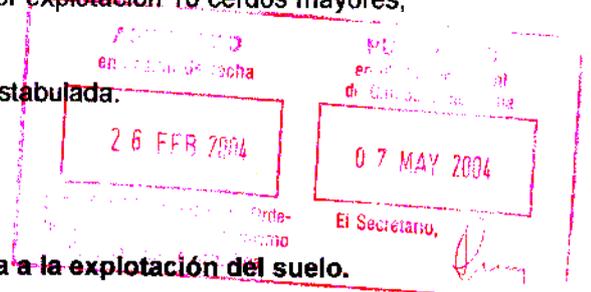
**Artículo 5.2.3. Condiciones de la ganadería vinculada a la explotación del suelo.**

1. Los nuevos establos deberán de mantener una distancia igual o superior a 50 metros a las viviendas colindantes no vinculadas con la explotación.

2. La creación de nuevos establos requiere la justificación de una disponibilidad de 2.000 m<sup>2</sup> de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno o su equivalente ovino o caprino, bien sea en propiedad, arriendo o alquiler de pasto, admitiéndose una superficie construida máxima de 20 metros cuadrados por cabeza de ganado y debiendo cumplir las condiciones generales de la edificación. La parcela mínima para la implantación de un nuevo establo es de 5.000 m<sup>2</sup>.

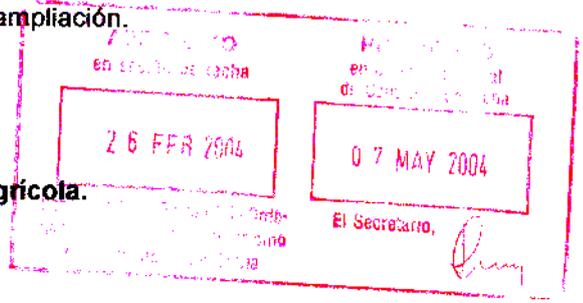
3. La implantación de nuevos establos se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de instalación de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

4. El vertido de aguas residuales y residuos deberá resolverse en la propia parcela mediante estercoleros y pozos, prohibiéndose la expulsión del efluente a cauces y caminos públicos.



**Artículo 5.2.4. Condiciones de la ganadería intensiva.**

1. La implantación de instalaciones de ganadería intensiva se permitirá únicamente en las zonas de Prados Abiertos tras la adecuada justificación, mediante un estudio impacto visual, de que no se incide negativamente en el paisaje.
2. Las instalaciones de ganadería intensiva correspondientes al ganado vacuno, ovino y equino con las siguientes condiciones:
  - a) La parcela mínima sobre la que se realice la edificación tendrá una superficie igual o superior a 6.000 m<sup>2</sup>, permitiéndose una ocupación máxima del 20 %.
  - b) La separación a linderos del establo o edificación relacionada con el uso será igual o superior a 10 metros.
  - c) Se cumplirán el resto de las condiciones generales de la edificación.
3. La instalación se supedita a la demostración de que se dispone de una superficie de finca capaz de garantizar el aislamiento de la explotación y la absorción del estiércol producido con arreglo a normativa vigente en la materia.
4. Los terrenos vinculados a la construcción deberán estar en continuidad física con la finca que se pretende construir, o distantes de la misma no más de 500 metros medidos hasta la edificación principal.
5. La absorción de estiércoles y purines, o su traslado a otros terrenos no causará molestias a las viviendas y actividades vecinas.
6. Los establos destinados a este tipo de ganadería deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa aplicable a la instalación de actividades molestas o insalubres. Las naves para cerdos cumplirán lo establecido en la legislación aplicable y las explotaciones familiares se limitarán a un máximo de cinco animales.
7. Las instalaciones existentes que no cumplan estas condiciones no serán consideradas fuera de ordenación. Sin embargo, no se admitirán obras de ampliación.



**Sección 2. Condiciones de los usos de producción agrícola.**

**Artículo 5.2.5. Definición y clases.**

Comprende los usos relacionados con actividades agrícolas. Abarca tres clases: agricultura extensiva, horticultura y viveros.

**Artículo 5.2.6. Condiciones de la agricultura extensiva.**

Se permiten edificaciones nuevas o ampliación de los existentes relacionadas estrictamente con este uso y con una superficie máxima de 0,01 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de terreno destinado a la explotación, y que deberá cumplir con las condiciones generales de la edificación.

Documento aprobado por el Pleno del CROTU, en sesión de 13/01/03 al 11/1/03. Conforme lo requerido por el El Secretario,

**Artículo 5.2.7. Condiciones de la horticultura.**

1. Los cerramientos de parcelas destinadas a huertas podrán realizarse de alambrada, seto vivo o piedra.
2. No se permite edificación alguna en los suelos destinados a horticultura.

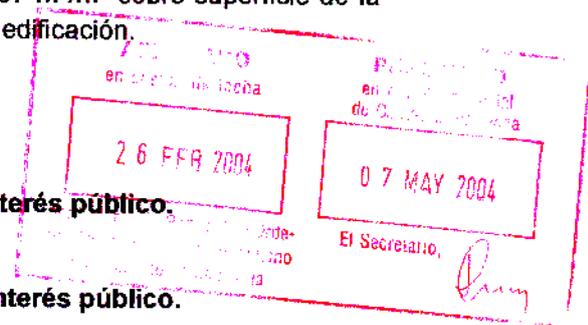
**Artículo 5.2.8. Condiciones de los viveros.**

1. Cuando el vivero o invernadero no esté adscrito al servicio de otro uso, precisará para implantarse una parcela de superficie igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima del 30% y una distancia mínima los colindantes de 10m. La instalación de invernaderos se considera uso autorizable
2. Los viveros comerciales que lleven aparejados construcciones destinadas a su guarda y administración requieren para su implantación una parcela de superficie igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>, debiendo resolver en parcela propia la carga y descarga de mercancías, así como el aparcamiento.
3. Dichas edificaciones tendrán una ocupación máxima de 0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de la parcela, cumpliendo el resto de las condiciones generales de la edificación.

**Sección 3. Condiciones de los usos considerados de interés público.**

**Artículo 5.2.9. Condiciones generales de los usos de interés público.**

1. Serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de edificación sin más limitación superficial que las que puedan establecerse para cada categoría específica de Suelo Rústico.
2. Las instalaciones deberán de mantener su destino de equipamiento, aun cuando haya cesado su uso original.
3. La instalación de antenas, repetidores u otras instalaciones de telecomunicación, radiodifusión o ayudas a la navegación aérea se realizará con sujeción a su legislación específica y aplicando la tecnología y técnicas constructivas más respetuosas con el entorno, debiéndose realizar un estudio de su incidencia visual que permita minimizar su impacto en el paisaje. Las autorizaciones para la implantación de estas instalaciones se otorgarán con el condicionante expreso de que deberán trasladarse a costa de sus titulares en el supuesto de que se establezcan con posterioridad espacios de ubicación preferente para las mismas.
4. Previamente a la implantación de usos de interés público de cualquier clase deberá elaborarse un estudio de las consecuencias de su implantación en el medio natural, siempre que no resulte exigible para las mismas la realización de una Evaluación o Estimación de Impacto Ambiental con arreglo a lo previsto en la legislación protectora del medio ambiente.
5. Las posibles ampliaciones de equipamientos existentes se regularán por las condiciones anteriores.



**Artículo 5.2.10. Cementerios**

La construcción de cementerios se realizará mediante Plan Especial en el que se señalen los emplazamientos y se garantice el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable en materia de policía mortuoria, y en particular la Ley 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios de Cantabria, modificada por la Ley 10/2002, de 23 de diciembre, de medidas administrativas y fiscales.

**Sección 4. Condiciones de los usos ligados al ocio.****Artículo 5.2.11. Condiciones de los usos deportivos y actividades de ocio.**

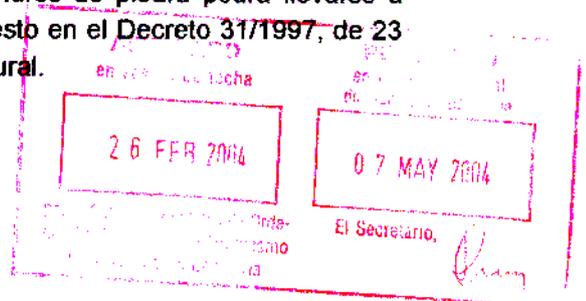
1. La instalación de usos deportivos o de ocio ligados al uso extensivo del suelo se permitirá con las mismas capacidades edificatorias que la ganadería extensiva. Cuando la instalación incluya la caza o guarda de animales, deberá separarse una distancia mínima de 500 metros de los núcleos de población, todo ello sin perjuicio de cumplir los requisitos establecidos por la normativa aplicable en la materia.
2. Podrán contar con edificaciones adscritas al servicio de la instalación, sin rebasar una edificabilidad de  $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , debiendo cumplirse las condiciones generales de la edificación.

**Artículo 5.2.12. Condiciones de los usos de hospedaje**

La implantación de usos de hospedaje mediante transformación o rehabilitación de edificaciones residenciales y estructuras tradicionales con muros de piedra podrá llevarse a cabo en régimen de uso autorizable y con arreglo a lo dispuesto en el Decreto 31/1997, de 23 de abril, sobre alojamientos y actividades turísticas en el medio rural.

**Sección 5. Condiciones de los vertidos de residuos.****Artículo 5.2.13. Condiciones de los vertidos de residuos.**

1. La eliminación de residuos podrá realizarse únicamente en vertederos e instalaciones autorizados.
2. Los vertederos existentes en el momento de aprobarse definitivamente este Plan General que no cuenten con la autorización correspondiente tendrán la consideración de fuera de ordenación y sólo podrán ejecutarse en los mismos actuaciones de sellado y restauración del medio natural.
3. Los vertederos existentes que cuenten con la debida autorización deberán presentar un plan de restauración que garantice la minimización de su impacto durante la explotación y en el momento de su cierre. La no presentación de este plan de restauración cuando sean



Documento aprobado por el Pleno del Ayto de CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario,

requeridos para ello por el Ayuntamiento determinará su consideración como fuera de ordenación.

4. Los taludes generados no tendrán una pendiente superior a la relación 3:2, con una calle mínima de 3 metros entre cada dos taludes, cuya altura máxima no superará los 2 metros.

5. El vertido de materiales inertes podrá realizarse únicamente en vertederos autorizados. El establecimiento de tales vertederos se realizará previa la obtención de licencia urbanística en régimen de uso autorizable, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos, en su caso, por la legislación ambiental.

## Sección 6. Condiciones de los usos de infraestructuras.

### Artículo 5.2.14. Condiciones de los usos de infraestructuras.

1. Las construcciones vinculadas al mantenimiento de servicios e infraestructuras, así como las gasolineras y estaciones de servicio de carretera, no podrán establecerse en suelo rústico correspondiente a los entornos de protección del Patrimonio Cultural, y requerirán para su implantación una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

2. Las construcciones se separarán 4 metros de los linderos de la parcela. La distancia a otras gasolineras o estaciones de servicio y las edificaciones existentes será la que resulte de la aplicación de la legislación sectorial, con un mínimo de 25 metros.

3. La edificabilidad por parcela se establece en 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



## Sección 7. Condiciones del uso residencial.

### Artículo 5.2.15. Definición.

Comprende los edificios destinados a vivienda y sus construcciones auxiliares,

### Artículo 5.2.16. Condiciones.

1. Podrán autorizarse únicamente en las zonas clasificadas como Suelo Rústico Forestal y de Pastos y Suelo Rústico de Prados como usos vinculados a la explotación ganadera, con las condiciones establecidas en el artículo 112.3.a) de la Ley 2/2001, debiendo acreditarse la vinculación efectiva a la explotación.

2. Regirán las condiciones generales de la edificación.

3. Las viviendas existentes no se declaran fuera de ordenación. Se permiten todo tipo de reformas interiores. En todas estas operaciones regirán las condiciones generales de la edificación. La no declaración de fuera de ordenación de la edificación viene condicionada a que la edificación existente no tenga su origen en una infracción urbanística.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto  
el 11/1/03. Excmo. requerido por la  
CRU-U en sesión de 13/01/03  
El Secretario

4. La edificación residencial en suelo rústico se ajustará a las condiciones establecidas en este Plan para dicho tipo de edificación en Núcleo Rural Tradicional, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de parcela establecidas.

5. La implantación de usos residenciales en suelo rústico se someterá siempre al régimen de usos autorizables.

**Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación en suelo rústico.**

**Sección 1. Condiciones de la edificación en el suelo rústico.**

**Artículo 5.3.1. Aspectos Generales.**

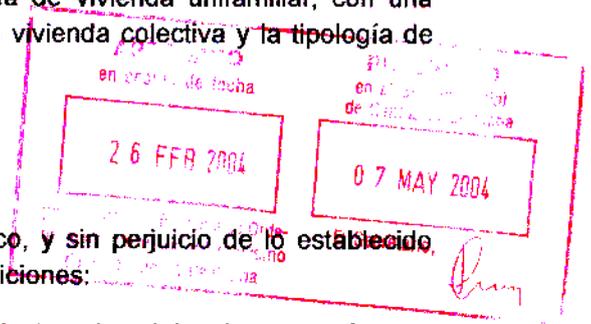
1. Se permite la realización de edificaciones vinculadas a los usos característicos o permitidos dentro del Suelo Rústico, en aquellas categorías de suelo que expresamente se contemple dicha posibilidad.
2. Las siguientes condiciones tendrán carácter general, siendo de aplicación en todos los casos en los que no se indiquen otras condiciones en las específicas de cada uso.
3. Estas condiciones tienen carácter complementario, para el suelo rústico, a las definiciones y conceptos contemplados en el Título IV.

**Artículo 5.3.2. Capacidad de Edificación Residencial.**

1. La capacidad de edificación se establece con carácter general en una vivienda por parcela en aquellas zonas en que este uso esté permitido con carácter excepcional vinculada a la explotación agropecuaria.
2. La edificación residencial corresponderá a la tipología de vivienda unifamiliar, con una superficie construida máxima de 300 m<sup>2</sup>, prohibiéndose la vivienda colectiva y la tipología de bloque.

**Artículo 5.3.3. Condiciones estéticas**

1. Con carácter general las edificaciones en Suelo rústico, y sin perjuicio de lo establecido para edificios de vivienda se atenderán a las siguientes condiciones:
  - a) Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.
  - b) Los elementos de cierres, puertas, verjas, etc., se pintarán en tonos propios de la zona.
  - c) La cubierta será a dos, tres o cuatro aguas, sin frontones y de teja árabe, prohibiéndose expresamente el uso de fibrocemento gris o elementos translúcidos de color.



Documento aprobado por el Pleno del Ayto.  
 el 11/11/03, en sesión de 1301/003  
 CRDTU, en sesión de 1301/003  
 El Secretario

**Sección 2. Condiciones de las infraestructuras.****Artículo 5.3.4. Condiciones para edificar.**

Las construcciones deberán realizarse en parcelas que cuenten con acceso rodado, a través de la red caminos existentes en el Municipio en el momento de la aprobación definitiva del Plan y que cuenten con conexión con las redes municipales de servicios, u otros sistemas de abastecimiento de aguas, eliminación de aguas residuales y energía eléctrica de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

**Artículo 5.3.5. Abastecimiento de aguas.**

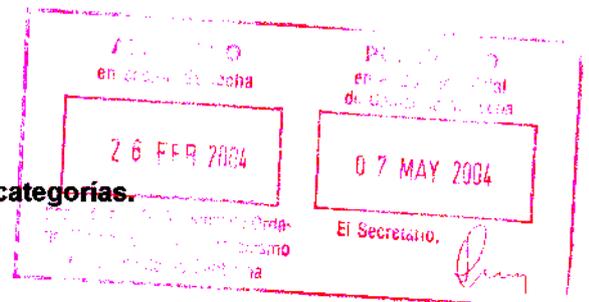
Cuando el abastecimiento no se realice mediante el suministro municipal deberá justificarse su procedencia, forma de captación, aforos, análisis y demás condiciones establecidas por el Real Decreto 928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Urbano o normativa que lo sustituya.

**Artículo 5.3.6. Eliminación de aguas residuales.**

1. La eliminación de aguas residuales mediante fosa séptica en nuevas edificaciones será admisible únicamente para las viviendas aisladas que se localicen fuera de núcleos de población y no tengan posibilidad de acceder a red de alcantarillado. A los efectos previstos en este artículo se entenderá que no existe posibilidad de acceder a la red de alcantarillado cuando la misma diste más de 50 m.
2. La implantación de fosas sépticas exigirá, en todo caso, la previa justificación, mediante los estudios correspondientes, de la ausencia de riesgo de contaminación.
3. Las fosas sépticas, cuando resulten admisibles, satisfarán lo establecido en NTE-ISO/1.974, o normativa que la sustituya.

**Capítulo 4. Condiciones particulares de las distintas categorías.****Sección 1. Suelo Rústico Forestal y de Pastos (RF).****Artículo 5.4.1. Definición**

1. Se han incluido en esta categoría los espacios que originalmente formaron parte de los montes comunales y que, tras las desafectaciones de los dos últimos siglos han sido en gran parte desforestados, dando lugar últimamente a algunas de las mayores explotaciones ganaderas. Ocupa los terrenos montañosos, más elevados y pendientes, lo que les otorga una mayor exposición visual, al constituirse como hitos destacados sobre amplios espacios paisajísticos, por lo que cualquier modificación de los mismos reviste un impacto mayor que en



las otras zonas. Dentro de esta zona se señalan tres tipos de subzonas: pasto y monte bajo, Repoblación y Arbolado Autóctono.

2. Estarán sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijan en las condiciones particulares de esta categoría de suelo, en la subzona de arbolado autóctono se prohíbe cualquier tipo de edificación.

3. Las áreas incluidas en esta categoría se encuentran recogidas en los planos de zonificación.

**Artículo 5.4.2. Condiciones de edificación y uso.**

1. Se prohíbe cualquier actividad que genere movimientos de tierras, destrucción del manto vegetal y deforestación, salvo para la realización de las edificaciones permitidas en el régimen de usos.

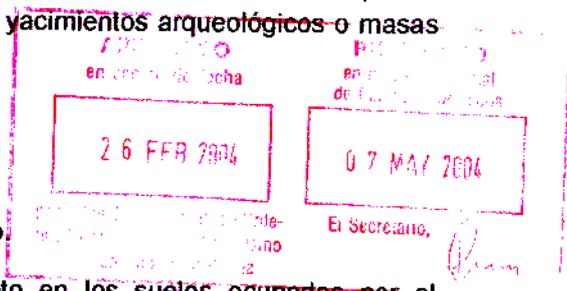
2. La parcela mínima a efectos edificatorios será de 6.000 m<sup>2</sup>

3. La edificación no podrá alcanzar una proporción superior a 0,01 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de explotación. En el cómputo de la superficie de explotación se incluirá la totalidad de la misma aunque dicha explotación abarque parcelas discontinuas

4. Las edificaciones permitidas en el régimen de usos no podrán nunca realizarse en aquellos terrenos incluidos en esta categoría en los que la existan yacimientos arqueológicos o masas arboladas con bosque autóctono.

5. Usos permitidos:

- a) Uso Forestal.
- b) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.
- c) Los ligados a la producción agraria, excepto en los suelos ocupados por el arbolado.



6. Usos autorizables

- a) Áreas de esparcimiento cultural.
- b) Usos ligados al ocio con uso extensivo del suelo.
- c) Estaciones de servicio.
- d) Aquellos que coadyuven a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies animales.

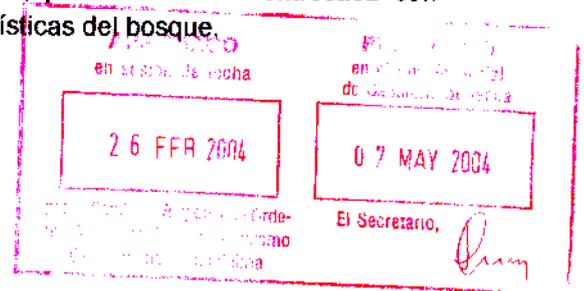
7. La implantación de cualquier uso que conlleve edificación o la realización de cualquier actividad constructiva en esta categoría de suelo se realizará siempre en régimen de uso autorizable.

8. Usos prohibidos: Todos los demás.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 17/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

**Artículo 5.4.3. Condiciones específicas del uso forestal.**

1. Comprende las masas arbóreas susceptibles de aprovechamiento maderero y las áreas de monte bajo, en las que se incluyen, fundamentalmente: a) Bosque autóctono y b) Repoblaciones y monte bajo.
2. Se permite la realización de edificaciones estrictamente relacionadas con la explotación, que habrán de cumplir las condiciones generales de la edificación y con una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup> por cada Ha. de explotación.
3. Se prohíbe la tala de las áreas de bosque autóctono, permitiéndose la entresaca con respeto a la legislación sectorial de montes y a las características del bosque.

**Sección 2. Suelo Rústico de Prados (RP)****Artículo 5.4.4. Definición**

1. Se trata de terrenos dedicados tradicionalmente a prados en los que concurren importantes valores paisajísticos que deben ser objeto de protección. Se diferencian dos categorías:
  - a) Prados cerrados en mosaico (**RPC**): Constituyen un rasgo característico de la región por la estructura parcelaria y las cercas existentes que confieren a este paisaje valores únicos que deben conservarse.  
  
Dentro de este grupo se diferencia, a su vez, un subapartado (**RPT**) correspondiente a los prados cerrados y aterrazados
  - b) Prados abiertos: El valor paisajístico de estos terrenos se deriva de las importantes extensiones abiertas en las que destacan curiosos afloramientos rocosos. Comprende dos subapartados, los prados continuos (**RPA**) y los organizados en terrazas (**RPT**): naturales o artificiales
2. Estarán sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijan en las condiciones particulares de esta categoría de suelo.

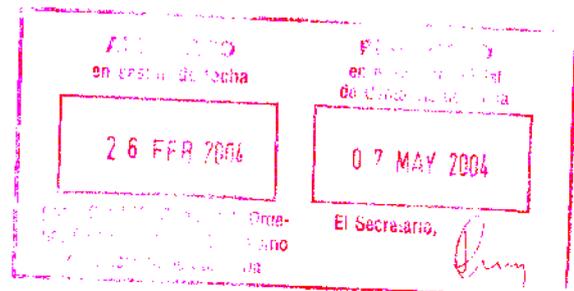
**Artículo 5.4.5. Condiciones de edificación y uso.**

1. La parcela mínima a efectos de ubicación de una edificación es de 6.000 m<sup>2</sup>.
2. La edificación no podrá alcanzar una proporción superior a 0,01 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de explotación. En el cómputo de la superficie de explotación se incluirá la totalidad de la misma aunque dicha explotación abarque parcelas discontinuas
3. En las subcategorías de Prados Cerrados en mosaico (**RPC**) y Prados aterrazados (**RPT**) deberán conservarse las actuales cercas. En el supuesto de que puedan autorizarse nuevas construcciones, las nuevas cercas vinculadas a ellas se llevarán a cabo siguiendo las pautas de las existentes en cuanto a materiales y altura.
4. Usos permitidos:

Documento aprobado por el Pleno del Ayto de Crotu en sesión de fecha 13/01/03  
El Secretario,

**NORMAS URBANÍSTICAS**

- a) Uso Forestal.
  - b) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.
  - c) Los ligados a la producción agraria, excepto en los suelos ocupados por el arbolado.
5. Usos autorizados:
- a) Usos considerados de interés público.
  - b) Usos ligados al ocio con uso extensivo del suelo.
  - c) Estaciones de servicio.
  - d) Aquellos que coadyuven a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies animales.
6. La implantación de cualquier uso que conlleve edificación o la realización de cualquier actividad constructiva en esta categoría de suelo se realizará siempre en régimen de uso autorizable.
7. Usos Prohibidos: Todos los demás.



**Sección 3. Suelo Rústico de Mieses (RM)**

**Artículo 5.4.6. Definición**

1. Se incluyen en esta categoría los suelos dedicados tradicionalmente a "mieses", antiguo terrazgo cerealista comunal de la aldea, compuesto por un conjunto de pequeñas parcelas abiertas dentro de un cierre común. Estos espacios estuvieron sometidos a una cuidadosa reglamentación que, hasta su abolición a mediados del siglo XIX, combinaba la explotación agraria individualizada de las parcelas con la apertura al pasto de los rebaños comunales tras la retirada de las cosechas en lo que se denominaba "rotura de las mieses". Aunque haya desaparecido el uso tradicional y, frecuentemente, la cerca exterior con su portillo, se ha mantenido la menuda estructura parcelaria abierta y siguen constituyendo los mejores espacios agrarios de la aldea. Consecuentemente, por las excepcionales condiciones agrarias de estos suelos, por su estructura parcelaria minifundista en parcelas de pequeño tamaño y su valor histórico-cultural deben mantener el actual uso agrario.

2. Como en el caso de los prados existe un subapartado (RMT) correspondiente a las mieses sobre terrenos aterrazados

3. Estarán sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijan en las condiciones particulares de esta categoría de suelo.

**Artículo 5.4.7. Condiciones de edificación y uso**

1. La parcela mínima, a efectos de ubicación de una edificación será de 6.000 m<sup>2</sup>.

2. Usos Permitidos:

- a) Los ligados a la producción agraria.

Documento aprobado por el Pleno  
el 11/1/03. Conforme lo requerido por  
CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

- b) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.
  - c) Aquellos que coadyuven a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies animales.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

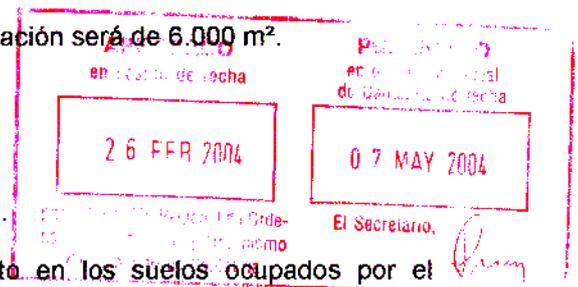
#### Sección 4. Parques y Huertas de Edificios históricos. (RHP)

##### Artículo 5.4.8. Definición

1. Constituyen los recintos de los amplios espacios ajardinados de que se dotaron los palacios de la zona rural y urbana. La preservación de esos amplios espacios de respeto contribuye a la puesta en valor del monumento y destacar la singular disposición de estos edificios en el ámbito rural, en lugares que dominan amplios panoramas, por ello deben ser considerados como entornos de conservación obligada e inseparable de la del edificio.
2. Estarán sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijan en las condiciones particulares de esta categoría de suelo.

##### Artículo 5.4.9. Condiciones de edificación y uso.

1. La parcela mínima a efectos de la ubicación de la edificación será de 6.000 m<sup>2</sup>.
2. Usos permitidos:
  - a) Uso Forestal.
  - b) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.
  - c) Los ligados a la producción agraria, excepto en los suelos ocupados por el arbolado.
  - d) Equipamientos locales, sin edificación.
  - e) Usos ligados al ocio que no comporten edificación.
  - f) Aquellos que coadyuven a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies animales.
  - g) Usos complementarios al principal en una proporción del 50% de éste
3. La implantación de cualquier uso que conlleve edificación o la realización de cualquier actividad constructiva en esta categoría de suelo se realizará siempre en régimen de uso autorizable.
4. Usos prohibidos: Todos los demás.



#### Sección 5. Suelo Rústico de Infraestructuras. (NV)

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Crotu, en sesión de 13/01/03  
 al 11/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario



que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico para el dominio público hidráulico, las zonas de servidumbre y policía y zonas inundables, el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de aprobación de los planes hidrológicos de cuenca y la Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación del contenido normativo del Plan Hidrológico del Norte II.

2. En tanto no se haya efectuado por el organismo correspondiente el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces, las construcciones, extracciones de áridos, establecimientos de plantaciones, obstáculos y otros usos o instalaciones deberán situarse a una distancia superior a 25 metros a partir de ambos límites del álveo de los cauces públicos. Para distancias inferiores, precisarán la autorización expresa del Organismo de Cuenca, previa a la que correspondiera otorgar por cualquier otro organismo de la Administración. En dichos márgenes de protección no se permitirán otros edificios que los ligados con la utilización de las aguas: diques, molinos, piscifactorías o similares.

3. En vaguadas o arroyos estacionales, aun cuando discurran por el interior de una finca privada, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierra que interrumpa la normal circulación de las aguas.

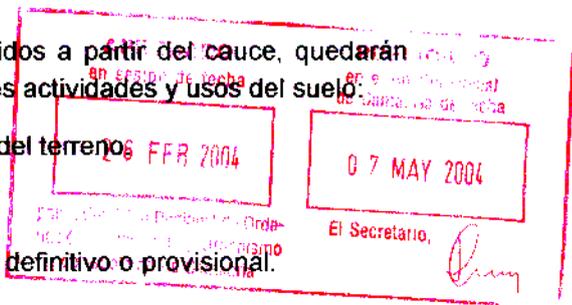
4. La extracción de rocas, arenas y piedras existentes en los cauces, precisará autorización otorgada conforme a la legislación específica con carácter previo a la solicitud de licencia.

5. La utilización de los suelos ocupados por cauce público no podrá llevar en ningún caso aparejada la edificación o plantación. La modificación de las condiciones naturales de los cauces podrá llevarse a cabo únicamente previa autorización del organismo de cuenca y tramitación de un plan especial en el que se justifiquen las razones de interés público que justifican la transformación y se analicen los impactos previsibles de la misma.

6. La zona de servidumbre deberá destinarse a los usos establecidos en la legislación hidráulica. Los propietarios de los terrenos podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas siempre que no impidan el paso, pero no podrán edificar sobre ellos ni plantar especies arbóreas sin obtener la necesaria autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte.

7. En la zona de policía, de cien metros de anchura medidos a partir del cauce, quedarán sujetos a autorización del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente o el régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- e) La ejecución de cualquier obra.



8. Las actuaciones en zonas inundables deben ser sometidas a autorización del Organismo de cuenca, considerando como tales aquellas que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al del periodo de retomo de 500 años. Para el dimensionamiento de las infraestructuras de defensa y la edificación en estas zonas se estará a lo dispuesto en las Normas 2.1.5.1.6 y 2.1.5.1.11 del Plan Hidrológico del Norte.

Documento aprobado por el Pleno del A. COTIN en sesión de 13/01/03

<b>APROBADO</b> en sesión de fecha	<b>REFUNDIDO</b> en el 11/11/03 en sesión de Consejo de fecha
26 FEB 2004	07 MAY 2004
por el Comité Regional de Ordenamiento Territorial y Turismo del Estado de Veracruz	El Secretario, 

Documento aprobado por el Pleno del CROTU, Coforme lo requerido por el El Secretario, en sesión de 13/01/03



## TITULO 6. ORDENANZAS PARTICULARES

## Art. 6.1. Aplicación.

1. Las ordenanzas particulares son de aplicación para los diferentes usos y tipologías edificatorias en suelo urbano y urbanizable.
2. El régimen de usos de la ordenanza no es aplicable para los usos existentes salvo en los supuestos de cambio o transformación de la actividad.

## Art. 6.2. Ordenanzas.

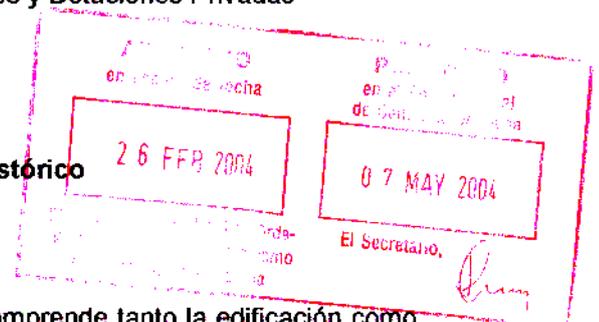
En suelo urbano y urbanizable serán de aplicación las siguientes Ordenanzas:

Ordenanza RH:	Edificación del Centro Histórico
Ordenanza PH:	Parques y Huertas de edificios históricos
Ordenanza CT:	Edificación Residencial en suelo urbano Consolidado Tradicional
Ordenanza CG	Edificación residencial agrupada en suelo urbano consolidado.
Ordenanza CA	Edificación residencial aislada en suelo urbano consolidado
Ordenanza CP:	Campamentos de Turismo.
Ordenanza G	Edificación Residencial Agrupada
Ordenanza A:	Edificación Residencial Aislada
Ordenanza CI:	Edificación Industrial Consolidada
Ordenanza UI:	Áreas Industriales
Ordenanza E y D:	Equipamientos Públicos y Dotaciones Privadas

## Capítulo 1. Ordenanza RH: Edificación del Centro Histórico

## Artículo 6.1.1. Ámbito

Corresponde al ámbito de la Villa de Santillana del Mar y comprende tanto la edificación como el espacio abierto vinculado de huertas.



Documento aprobado por el Pleno del Ayt. el 11/1/03. Coforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario



- b) Deberán ir situados por debajo de toldos y marquesinas si existen, o incluidos en la carpintería del hueco, excepto si se tratare de rótulos formados por letras sueltas de bronce, hierro forjado o material similar, que podrán colocarse en los machones o paramentos superiores del plano de fachada.
- c) Queda prohibida la instalación de banderines o rótulos perpendiculares al plano de la fachada en el ámbito de esta Ordenanza.
- d) Los rótulos y anuncios se adecuarán en tamaño, disposición, materiales y colores, a la composición general y características físicas de la fachada.
- e) Se prohíbe la instalación de anuncios luminosos.
- f) Se permitirá la colocación de un único rótulo de cualquier tipo, por cada una de las fachadas que abran a calles diferentes o tengan orientaciones distintas.

**Artículo 6.1.6. Toldos y Marquesinas**

Se prohíbe la instalación de toldos y marquesinas en el ámbito de esta Ordenanza.

**Sección 3. Condiciones de Uso**

**Artículo 6.1.7. Normas de aplicación**

Las condiciones de uso establecidas en la presente Sección serán de aplicación con carácter general en el ámbito de la Ordenanza, sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas específicas que, en su caso, se establezcan para los edificios catalogados.

**Artículo 6.1.8. Condiciones generales de uso**

- 1. Uso Característico
  - Residencial
- 2. Usos Compatibles

- a) Hotelero: Sólo como edificio exclusivo.
- b) Hostelería: En planta semisótano y baja. En primera planta, cuando forme parte de un local de planta baja.
- c) Comercial: En planta semisótano y baja, o en régimen de edificio de uso exclusivo. Cabrá su autorización en planta primera cuando forme parte de un local de planta baja.

El uso comercial ligado a la exhibición de piezas históricas o recreación de ambientes históricos precisará informe favorable de la Comisión de Patrimonio.

- d) Oficinas: En cualquier situación.
- e) Salas de reunión y espectáculos: En planta semisótano y baja, o en edificio exclusivo. En planta primera sólo cuando estén ligadas a un local de planta baja.



Documento aprobado por el Pleno de CROTU, conforme lo requerido por la Comisión de Patrimonio de 13/01/03

- f) Dotacional: En cualquier situación.
- g) Industrial: sólo talleres de artesanía en planta baja existentes que no sean ruidosas ni contaminantes o peligrosas
- h) Garaje-aparcamiento: En plantas bajo rasante o planta baja.

**3. Usos Prohibidos**

Los no indicados y las situaciones no contempladas en los epígrafes anteriores. Los que a juicio de la Comisión del Patrimonio resultaren gravemente atentatorios contra el carácter histórico y cultural de la villa.

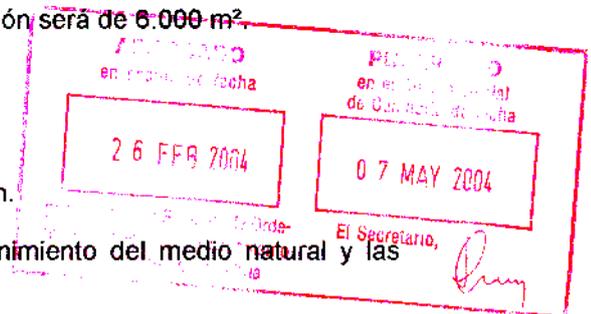
**Capítulo 2. Ordenanza PH: Parques y Huertas de edificios históricos**

**Artículo 6.2.1. Definición**

Se incluyen en esta Ordenanza los recintos de los amplios espacios ajardinados de que se dotaron algunos palacios de la zona. La preservación de esos amplios espacios de respeto contribuye a la puesta en valor del monumento y destacar la singular disposición de estos edificios por lo que deben ser considerados como entornos de conservación obligada e inseparable de la del edificio.

**Artículo 6.2.2. Condiciones de edificación y uso.**

1. La parcela mínima a efectos de la ubicación de la edificación será de 6.000 m<sup>2</sup>.
2. Usos permitidos:
  - a) Equipamientos locales, sin edificación.
  - b) Usos ligados al ocio que no comporten edificación.
  - c) Aquellos que coadyuven a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies animales.
  - d) Usos complementarios al principal.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.
4. Se permite la ampliación de la superficie edificada en hasta un 50% de la superficie en planta existente en el momento de la aprobación del Plan General.



Documento aprobado por el Pleno del Aytº el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

**Capítulo 3. Ordenanza CT: Edificación Residencial agrupada en Suelo Urbano Consolidado Tradicional**

**Artículo 6.3.1. Delimitación.**

El ámbito de aplicación de la Ordenanza CT es el que aparece en los planos de zonificación a escala 1:4.000 con la clave CT. Corresponde a zonas de edificación tradicional conformando conjuntos agrupados de alta densidad.

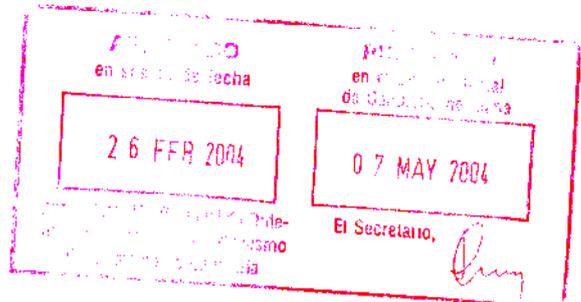
**Artículo 6.3.2. Condiciones de Uso**

**1. Uso Característico**

El uso característico de esta ordenanza es el residencial.

**2. Usos Compatibles**

- a) **Industria:** En planta baja como taller doméstico, con las siguientes condiciones:
  - i) La superficie construida del taller no podrá exceder de 150 m<sup>2</sup>.
  - ii) La instalación no podrá tener una potencia superior a 8 Kw ni emitir ruidos superiores a 70 dbA.
  - iii) Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y la normativa aplicable a las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- b) **Comercio:** En planta baja.
- c) **Dotacional:** En situación de edificio de uso exclusivo.
- d) **Hostelero:** En cualquier situación.
- e) **Hotelero:** En cualquier situación.
- f) **Agropecuario existente.**
- g) **Oficinas**



**3. Usos Prohibidos**

Los no indicados y las situaciones no contempladas en los epígrafes anteriores.

**Artículo 6.3.3. Altura máxima.**

La altura máxima de las construcciones será de 2 plantas y 7 metros. Esta limitación de altura máxima no es aplicable a la edificación existente.

**Artículo 6.3.4. Posición de la edificación.**

**1. Las nuevas construcciones se separarán:**

A todos los linderos: 3 metros.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto al 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

**NORMAS URBANÍSTICAS**

2. La edificación podrá situar su línea de fachada sobre el lindero frontal cuando las construcciones colindantes existentes carezcan de separación respecto al mismo.

3. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Existir edificación colindante medianera.
- b) Tratarse de soluciones de proyecto unitario y edificación conjunta.
- c) Mediar acuerdo por escrito entre los propietarios colindantes, inscrito en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 6.3.5. Condiciones de la Edificación**

1. Tipología

Se admite la vivienda unifamiliar y entre medianerías tradicional de la zona.

2. Condiciones de Parcela a efectos de segregación:

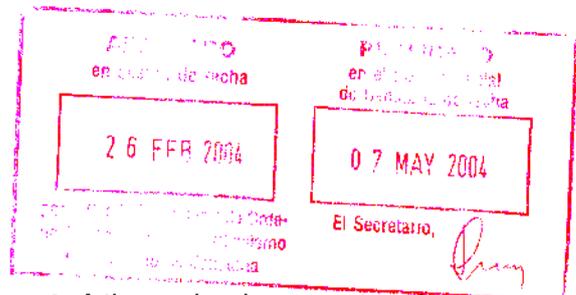
Podrán segregarse únicamente aquéllas parcelas que reúnan las siguientes condiciones:

- i) Parcela mínima: 750 m<sup>2</sup>.
- ii) Frente mínimo de fachada: 6 m.

3. Condiciones de Parcela a efectos de edificación: Se consideran edificables todas las parcelas que reúnan las condiciones establecidas en el epígrafe anterior, así como las que incumpliendo las superficies mínimas tengan el frente de fachada exigido y cumplan las condiciones de posición de la edificación establecidas en el Artículo 6.3.4 del presente Plan.

4. Edificabilidad:

0,33 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>



**Artículo 6.3.6. Condiciones estéticas.**

1. Se aplicarán las siguientes condiciones:

- a) Las construcciones respetarán las características de las construcciones tradicionales circundantes, en cuanto a volumen, cerramientos, proporción entre vanos y macizos, materiales.
- b) Se prohíben expresamente los materiales para carpintería ajenos al medio rural tradicional, o que no se asimilen a los mismos.
- c) Las cubiertas se realizarán con teja árabe, siendo inclinadas a dos o más aguas, de forma que los distintos faldones se unan en la cumbre. Las pendientes de las cubiertas inclinadas oscilarán entre 15° y 30°.
- d) Se prohíbe expresamente:
  - El bloque de hormigón visto, tanto en edificios como en cierres, aunque se admitirá revestido o pintado.

Documento aprobado por el Pleno de CROTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario

- Las celosías de hormigón o cerámica.
- Los recubrimientos metálicos, el plástico translúcido y el fibrocemento en color gris, la pizarra y los acabados bituminosos vistos.
- Los chapados según texturas de mampostería o los enfoscados que las imiten.
- Las cubiertas de fibrocemento.

2. Las ampliaciones de vivienda permitidas tendrán que formar cuerpo con la vivienda existente.

**Capítulo 4. Ordenanza CG: Edificación residencial agrupada en suelo urbano consolidado**

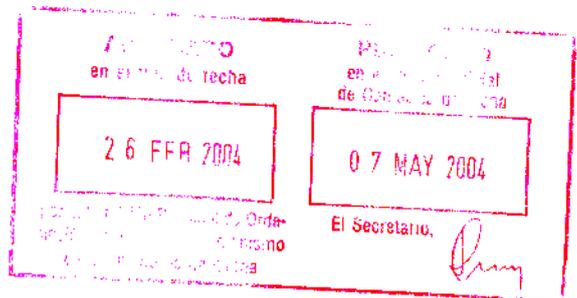
**Artículo 6.4.1. Delimitación.**

El ámbito de aplicación de la Ordenanza CG es el que aparece en los planos de zonificación a escala 1:4.000 con la clave CG.

**Artículo 6.4.2. Grados**

Dentro del ámbito de esta Ordenanza se incluye dos grados:

- a) Vivienda pareada: CG1
- b) Vivienda en hilera CG2



**Artículo 6.4.3. Condiciones de Uso**

**1. Uso Característico**

El uso característico de esta ordenanza es el residencial.

**2. Usos Compatibles**

- a) **Industria:** En planta baja como taller doméstico, con las siguientes condiciones:
  - i) La superficie construida del taller no podrá exceder de 150 m<sup>2</sup>.
  - ii) La instalación no podrá tener una potencia superior a 8 Kw ni emitir ruidos superiores a 70 dbA.
  - iii) Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinan y la normativa aplicable a las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- b) **Comercio:** En planta baja.
- c) **Dotacional:** En situación de edificio de uso exclusivo.

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Girona, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario

**NORMAS URBANÍSTICAS**

- d) Hostelero y hotelero: En cualquier situación.
- e) Oficinas

3. Usos Prohibidos

Los no indicados y las situaciones no contempladas en los epígrafes anteriores.

**Artículo 6.4.4. Condiciones de la Edificación**

Se aplicarán en las condiciones de edificabilidad, ocupación y altura de la edificación existente debiéndose reproducir parcelario y volumetría existentes, sin que pueda superarse la altura máxima de 2 plantas y 7 m, con una edificabilidad máxima de 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

**Capítulo 5. Ordenanza CA: Edificación Residencial Aislada en suelo urbano consolidado**

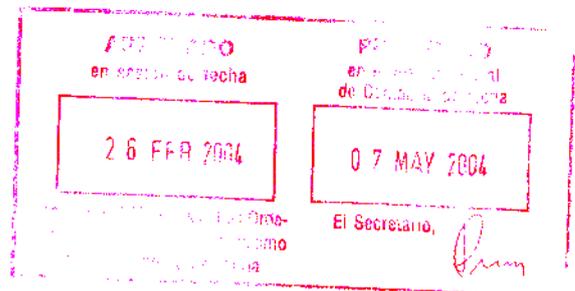
**Artículo 6.5.1. Delimitación.**

El ámbito de aplicación de la Ordenanza CA es el que aparece en los Planos de escala 1:4.000 con la clave CA acompañada del dígito que define el grado.

**Artículo 6.5.2. Grados.**

La Ordenanza comprende los siguientes grados:

- a) Grado CA1
- b) Grado CA2
- c) Grado CA3



**Sección 1. Condiciones comunes a todos los Grados**

**Artículo 6.5.3. Condiciones de Uso**

1. Uso Característico

El uso característico de esta ordenanza es el residencial.

2. Usos Compatibles

- a) Industria: En planta baja como taller doméstico , con las siguientes condiciones:
  - i) La superficie construida del taller no podrá exceder de 150 m<sup>2</sup>.
  - ii) La instalación no podrá tener una potencia superior a 8 Kw ni emitir ruidos superiores a 70 dbA.

Documento aprobado por el Pleno del Ayt. el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CA 10 U, en sesión del 3/01/03  
El Secretario

- iii) Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y la normativa aplicable a las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- b) Comercio: En planta baja.
- c) Dotacional: En situación de edificio de uso exclusivo.
- d) Oficinas: En cualquier situación
- e) Hostelero: En cualquier situación.
- f) Hotelero: En cualquier situación.

3. Usos Prohibidos

Los no indicados y las situaciones no contempladas en los epígrafes anteriores.

**Artículo 6.5.4. Condiciones de la Edificación**

1. Altura máxima:

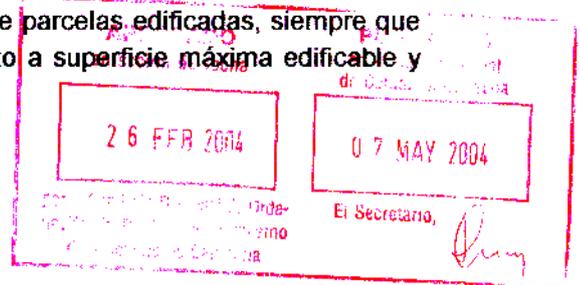
La edificación no podrá superar una altura de 2 plantas y 7 metros.

2. Posición de la edificación: 3 m de separación mínima a todos los linderos.

3. Longitud máxima de fachada: ninguna de las fachadas podrá tener una longitud superior a 40 m.

4. Superficie máxima edificada: 400 m<sup>2</sup>.

5. Parcela mínima: La parcela mínima exigible será en cada caso la establecida para cada uno de los Grados en los artículos siguientes. Dichas superficies podrán reducirse hasta un 50% cuando se trate de parcelas vacantes enclavadas entre parcelas edificadas, siempre que se respeten los requisitos exigibles en cada caso en cuanto a superficie máxima edificable y posición de la edificación.



**Artículo 6.5.5. Otras condiciones**

1. Dotación de aparcamiento

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por vivienda.

2. El acceso a parcelas residuales, en número máximo de 3, que pudieran quedar en situación interior, deberá tener una sección mínima de 4 m.

**Artículo 6.5.6. Agrupación de viviendas**

Aunque la tipología edificatoria prevista con carácter general para esta Ordenanza sea unifamiliar, con un único edificio por parcela, se considera autorizable, a través de la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, la agregación de varias parcelas, y de su edificabilidad correspondiente, en una única parcela que incluya una asociación de viviendas en fila, hasta un máximo de 5, según el tipo de disposición conocido tradicionalmente como carraliega. Los parámetros de altura máxima y posición de la edificación son lo establecidos con carácter

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 11/11/03 en la sesión de 11/11/03. El Secretario, [Signature]

general para la categoría de edificación residencial aislada, en este caso la longitud máxima de fachada es de 50 m..

**Sección 2. Grado CA1**

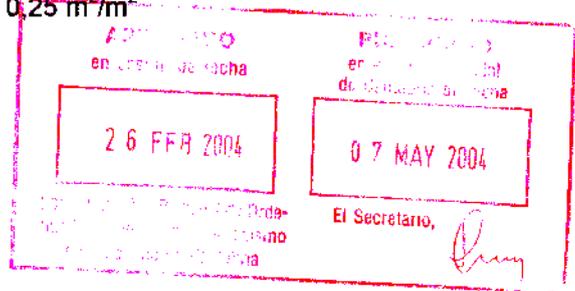
**Artículo 6.5.7. Condiciones de la Edificación**

1. La parcela mínima se establece en 2.000 m<sup>2</sup>.
2. El coeficiente de edificabilidad sobre rasante será de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Sección 3. Grado CA2**

**Artículo 6.5.8. Condiciones de la Edificación**

1. La parcela mínima se establece en 1.200 m<sup>2</sup>.
2. El coeficiente de edificabilidad sobre rasante será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



**Sección 4. Grado CA3**

**Artículo 6.5.9. Condiciones de la Edificación**

1. La parcela mínima se establece en 750 m<sup>2</sup>.
2. El coeficiente de edificabilidad sobre rasante será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Capítulo 6. Ordenanza CP: Campamentos de Turismo**

**Artículo 6.6.1. Delimitación**

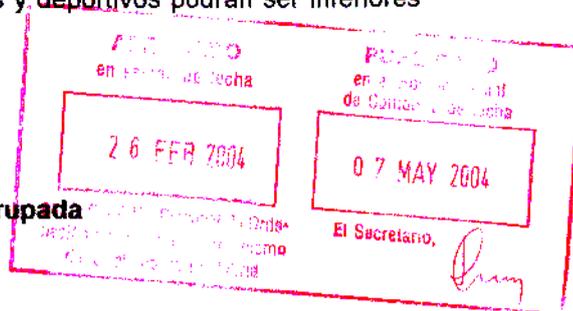
Se aplicará en los ámbitos que aparecen designados como CP en el Plano de calificación pormenorizada escala 1:4.000

**Artículo 6.6.2. Condiciones**

1. La instalación tendrá una capacidad mínima de 100 campistas y máxima de 500.
2. La parcela mínima se establece en 6.000 m<sup>2</sup>.

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia el 11/11/03. Conforme lo requerido por la Ordenanza CP: Campamentos de Turismo en sesión de 13/01/03.  
El Secretario

3. Las edificaciones del campamento se separarán, al menos, 5 metros de los linderos de la parcela. En cualquier caso, se cumplirán los requisitos exigidos por la legislación aplicable en materia de protección de carreteras.
4. La entrada a la instalación no podrá situarse a una distancia mayor de 50 metros de la carretera de acceso.
5. Deberá destinarse a espacio libre o deportivo un mínimo del 25% de la parcela.
6. Cumplirán lo dispuesto en su normativa específica, garantizando la total depuración de los vertidos y la recogida y transporte a vertederos de las basuras.
7. La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total del Campamento de Turismo. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común. En ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 25%.



**Capítulo 7. Ordenanza G: Edificación residencial agrupada**

**Artículo 6.7.1. Aplicación.**

La Ordenanza G se aplicará a los ámbitos que aparecen designados en los planos de "calificación Pormenorizada" escala 1:4.000 con la clave NG cuando se trate de suelo urbano no consolidado y UG cuando sea suelo urbanizable.

**Artículo 6.7.2. Grados**

Se divide esta Ordenanza en dos grados:

- a) Grado G1
- b) Grado G2

**Sección 1. Condiciones comunes a todos los grados**

**Artículo 6.7.3. Condiciones de Uso**

**1. Uso Característico**

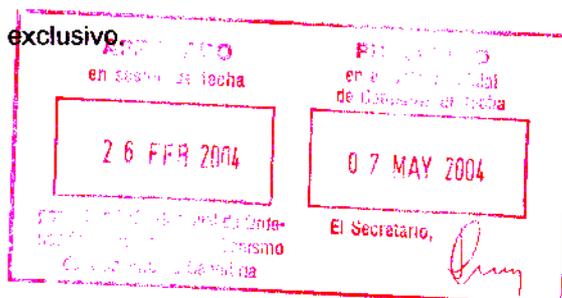
El uso característico de esta ordenanza es el residencial.

**2. Usos Compatibles**

- a) **Industria:** En planta baja como taller doméstico, con las siguientes condiciones:
  - i) La superficie construida del taller no podrá exceder de 150 m<sup>2</sup>.
  - ii) La instalación no podrá tener una potencia superior a 8 Kw ni emitir ruidos superiores a 70 dbA.

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de CROTU, en sesión de 13/01/03  
 al 11/1/03. Cofirme lo requerido por la  
 El Secretario

- iii) Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y la normativa aplicable a las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- b) Comercio: En cualquier situación.
- c) Dotacional: En situación de edificio de uso exclusivo.
- d) Oficinas: En cualquier situación.
- e) Hostelero: En edificio exclusivo.
- f) Hotelero: En edificio exclusivo.



3. Usos Prohibidos

Los no indicados y las situaciones no contempladas en los epígrafes anteriores.

**Artículo 6.7.4. Condiciones de actuación conjunta**

El desarrollo urbanístico de los suelos en que sea de aplicación esta Ordenanza se llevará a cabo mediante actuaciones conjuntas con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el grado 1 y 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el grado 2, calculada sobre el total de la superficie de actuación, excluidos las áreas públicas de cesión de viario, espacios libres y equipamientos.
2. Zonas comunes: Podrá dedicarse a zonas comunes de propiedad mancomunada las superficies que excedan de la parcela mínima de uso privativo.

**Artículo 6.7.5. Otras condiciones**

1. Dotación de aparcamiento

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por vivienda.

2. El acceso a parcelas residuales, en número máximo de 3, que pudieran quedar en situación interior, deberá tener una sección mínima de 4 m.

**Sección 2. Grado 1: G1**

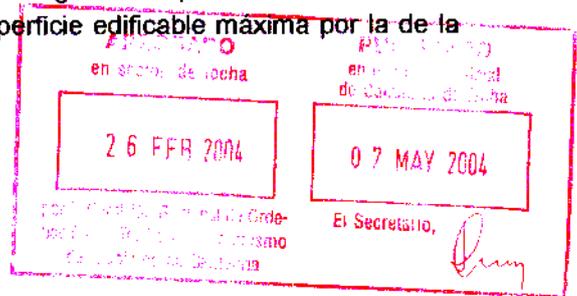
**Artículo 6.7.6. Condiciones de la Edificación**

1. Tipología edificatoria: Edificación Pareada
2. Parcela mínima de uso privativo: 500 m<sup>2</sup>.
3. Edificabilidad neta máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un máximo de 250 m<sup>2</sup> por vivienda y bruta 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, incluyendo los espacios de uso comunitario, con exclusión de las cesiones públicas de viario y espacios libres. El aprovechamiento máximo de los ámbitos afectados por este tipo de edificación, incluyendo las cesiones de viario y espacios libres públicos, será de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Calatayud el 11/11/03, Coformado y suscrito por la CROTU, en sesión de 26/01/003  
El Secretario

4. Posición de la edificación: El valor mínimo de la separación a los linderos, menos el que comparta con la vivienda pareada, será de 3 metros.
5. Densidad máxima de viviendas: La densidad máxima será de 20 viviendas/ha.

En el caso de promociones de vivienda sujeta a algún régimen de protección, la densidad máxima permitida será la que resulte de dividir la superficie edificable máxima por la de la del tipo de vivienda protegida a promocionar.



**Sección 3. Grado 2: G2**

**Artículo 6.7.7. Condiciones de la Edificación**

1. Tipología: Edificación en hilera. En edificios de uso exclusivo hotelero se permitirá la edificación abierta.
2. Parcela Mínima de uso privativo: 300 m<sup>2</sup>
3. Posición de la edificación

El valor mínimo de la separación a los linderos frontal y testero será de 3 metros y en la última 3m al lateral.

4. Ocupación y edificabilidad:

La edificabilidad neta máxima será de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un máximo de 200 m<sup>2</sup> por vivienda y la bruta de 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, incluyendo los espacios de uso comunitario, con exclusión de las cesiones públicas de viario y espacios libres. El aprovechamiento máximo de los ámbitos afectados por este tipo de edificación, incluyendo las cesiones de viario y espacios libres públicos, será de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. Densidad máxima de viviendas: La densidad máxima será de 20 viviendas/ha.

En el caso de promociones de vivienda sujeta a algún régimen de protección, la densidad máxima permitida será la que resulte de dividir la superficie edificable máxima por la del tipo de vivienda protegida a promocionar.

**Artículo 6.7.8.**

**Artículo 6.7.9.**

**Artículo 6.7.10. Condiciones para la edificación conjunta de parcelas**

1. No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada sea superior a 40 metros.
2. La longitud de fachada continua en edificación abierta no podrá superar 40 metros.
3. La superficie total de actuación deberá tener una superficie superior, al menos en un 10 %, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de la parcela.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 13/1/03. Conforme lo requerido por la CPOTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario

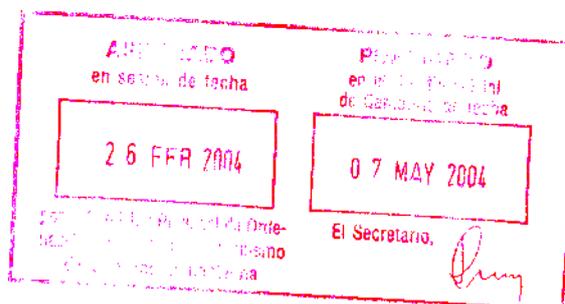
**Capítulo 8. Ordenanza A: Edificación residencial aislada****Artículo 6.8.1. Aplicación.**

La Ordenanza A se aplicará a los ámbitos que aparecen designados en los planos de "calificación Pormenorizada" escala 1:4.000 con la clave NA cuando se trate de suelo urbano no consolidado y UA cuando sea suelo urbanizable.

**Artículo 6.8.2. Grados.**

La Ordenanza comprende los siguientes grados:

- a) Grado A 1
- b) Grado A 2
- c) Grado A 3

**Sección 1. Condiciones comunes a todos los Grados****Artículo 6.8.3. Condiciones de Uso****1. Uso Característico**

El uso característico de esta ordenanza es el residencial.

**2. Usos Compatibles**

- a) **Industria:** En planta baja como taller doméstico, con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>:
  - i) La instalación no podrá tener una potencia superior a 8 Kw ni emitir ruidos superiores a 70 dbA.
  - ii) Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y la normativa aplicable a las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- b)
- c) **Comercio:** En planta baja.
- d) **Dotacional:** En situación de edificio de uso exclusivo.
- e) **Oficinas:** En situación de edificio de uso exclusivo.
- f) **Hostelero:** En cualquier situación.
- g) **Hotelero:** En cualquier situación.

**3. Usos Prohibidos**

Los no indicados y las situaciones no contempladas en los epígrafes anteriores.

Documento aprobado por el Pleno del Ayt.  
el 11/1/03. Conforme lo requerido por la  
CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

**Artículo 6.8.4. Otras condiciones**

## 1. Dotación de aparcamiento

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por vivienda.

2. El acceso a parcelas residuales, en número máximo de 3, que pudieran quedar en situación interior, deberá tener una sección mínima de 4 m.

**Artículo 6.8.5. Condiciones de la Edificación**

## 1. Tipología:

Edificación aislada

## 2. Altura

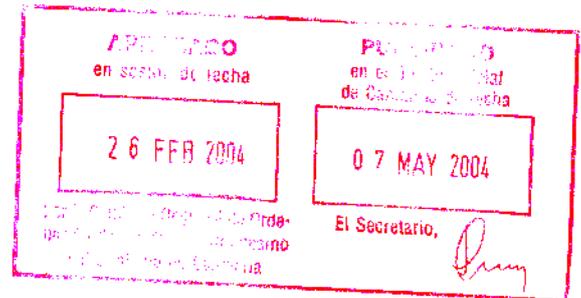
La edificación no podrá superar una altura de 2 plantas y 7 metros.

3. Posición de la edificación: 3 m de separación mínima a todos los linderos.

## 4. Longitud máxima de fachada:

Ninguna de las fachadas podrá tener una longitud superior a 33 m.

5. Superficie máxima edificada: 440 m<sup>2</sup>.

**Artículo 6.8.6. Agrupación de viviendas**

Aunque la tipología edificatoria prevista con carácter general para esta Ordenanza sea unifamiliar, con un único edificio por parcela, se considera autorizable, a través de la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, la agregación de varias parcelas, y de su edificabilidad correspondiente, en una única parcela que incluya una asociación de viviendas en fila, hasta un máximo de 5, según el tipo de disposición conocido tradicionalmente como carraliega. Los parámetros de altura máxima y posición de la edificación son los establecidos con carácter general para la categoría de edificación residencial aislada, en este caso la longitud máxima de fachada es de 50 m..

**Sección 2. Grado NA 1****Artículo 6.8.7. Condiciones de la Edificación**

1. Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

2. Coeficiente de edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Densidad máxima de viviendas: La densidad máxima será de 10 viviendas/ha

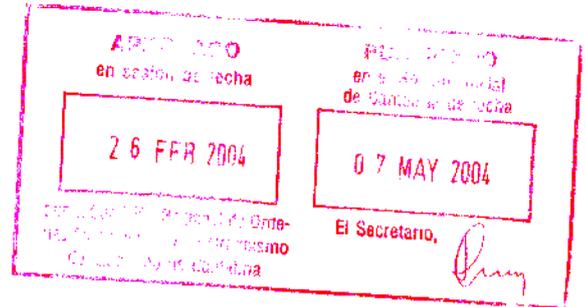
Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cazorla el 11/11/03. Conforme lo requerido por la Ley 1/2002, de 28 de febrero, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública. El Secretario

**Sección 3. Grado NA 2**

**Artículo 6.8.8. Condiciones de la Edificación**

1. Parcela mínima: 1200 m<sup>2</sup>.
2. Coeficiente de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
3. Densidad máxima de viviendas: La densidad máxima será de 15 viviendas/ha.

En el caso de promociones de vivienda sujeta a algún régimen de protección, la densidad máxima permitida será la que resulte de dividir la superficie edificable máxima por la del tipo de vivienda protegida a promocionar.



**Sección 4. Grado NA 3**

**Artículo 6.8.9. Condiciones de la Edificación**

1. Parcela Mínima: 750 m<sup>2</sup>
2. Coeficiente de edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
3. Densidad máxima de viviendas: La densidad máxima será de 15 viviendas/ha.

En el caso de promociones de vivienda sujeta a algún régimen de protección, la densidad máxima permitida será la que resulte de dividir la superficie edificable máxima por la del tipo de vivienda protegida a promocionar.

**Capítulo 9. Ordenanza CI: Edificación Industrial consolidada**

**Artículo 6.9.1. Delimitación y Ámbito.**

El ámbito de aplicación de la Ordenanza CI es el señalado en los planos de zonificación a escala 1:4.000 con la clave CI.

**Artículo 6.9.2. Condiciones de Uso**

1. Uso Característico
  - Industrial
2. Usos Compatibles
  - a) Residencial: Sólo vivienda adscrita a la guarda o propiedad de la industria, con un límite de dos viviendas de la superficie máxima prevista en la legislación de Viviendas de Protección Oficial, por instalación industrial.
  - b) Oficinas: Se admite el uso de oficinas propias de la industria, con límite del 20% de la superficie edificable de la industria.
  - c) Comercial: Complementario al almacenaje o industria.

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 11/11/03. Conforme lo requerido por la Ley 1/2002 del Suelo en sesión de 13/01/03. El Secretario

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**3. Usos Prohibidos**

Los restantes.

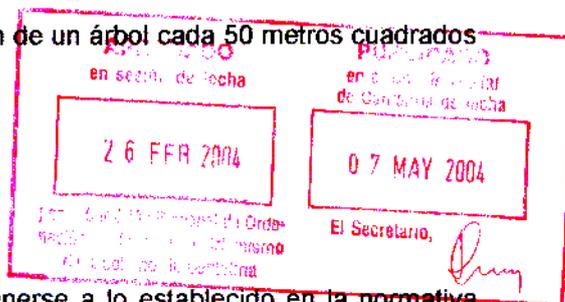
**4. Superficie destinada a usos no industriales.**

En edificios de usos compartido, la suma de superficies destinadas a usos distintos del industrial, compatibles y al servicio de la industria, no podrá rebasar el 50 % de la superficie edificable.

**Artículo 6.9.3. Condiciones estéticas.**

1. En los casos de construcción entre medianerías, la diferencia de altura entre edificios en el plano medianero, no podrá ser superior a 3 metros entre sus respectivas alturas máximas. Cuando alguno de los edificios precise mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano trazado a 30 grados desde la linde medianera a partir de los 3 m. por encima de la altura máxima existente.

2. La parcela contará con arbolado perimetral, a razón de un árbol cada 50 metros cuadrados de parcela no edificada.



**Artículo 6.9.4. Otras Condiciones**

**1. Seguridad**

- a) Las edificaciones industriales deberán atenerse a lo establecido en la normativa de protección contra incendios, resolviendo en si mismas sus condiciones de seguridad frente a fuego y el riesgo que puedan inducir en las construcciones vecinas.
- b) En función del tipo de construcción y de la actividad que albergue, podrá prohibirse la implantación de una industria, cuando sus riesgos propios o a terceros, frente a incendios, no sean resolubles con los procedimientos normales de prevención y extinción.
- c) Las edificaciones medianeras, cuando por su actividad ofrezcan peligro de generación o propagación de fuego, deberán separarse en sus muros medianeros una distancia de 10 cm, que se aislará debidamente y que sólo podrá cerrarse en las fachadas.

**2. Aparcamientos**

Se considera obligatorio el garaje-aparcamiento, con dotación de una plaza cada 200 metros cuadrados de superficie industrial.

**Artículo 6.9.5. Condiciones de la Edificación**

**1. Edificabilidad**

0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> salvo los casos en que la edificación existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General supere dicha cifra, en cuyo caso se aplicará la correspondiente a dicha edificación existente.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto el 11/1/03. Cofirma lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario

**NORMAS URBANÍSTICAS**

2. Ocupación

- a) Se mantendrá la de la edificación existente en la zona
- b) La edificación podrá disponer de fachada en línea de calle.
- c) No se aplican limitaciones en cuanto a retranqueos o porcentaje de ocupación.

3. Altura

No podrá superarse la de la edificación existente.

**Capítulo 10. Ordenanza UI: Áreas Industriales en suelo urbanizable delimitado**

**Artículo 6.10.1. Delimitación y Ámbito.**

El ámbito de aplicación de la Ordenanza UI es el señalado en los planos de zonificación a escala 1:4.000 con la clave UI.

**Artículo 6.10.2. Condiciones de Uso**

1. Uso Característico

Industrial

2. Usos Compatibles

- a) Residencial: Sólo vivienda adscrita a la guarda o propiedad de la industria, con un límite de dos viviendas de la superficie máxima prevista en la legislación de Viviendas de Protección Oficial, por instalación industrial.
- b) Oficinas: Se admite el uso de oficinas propias de la industria, con límite del 20% de la superficie edificable de la industria.
- c) Comercial: Complementario al almacenaje o industria.

3. Usos Prohibidos

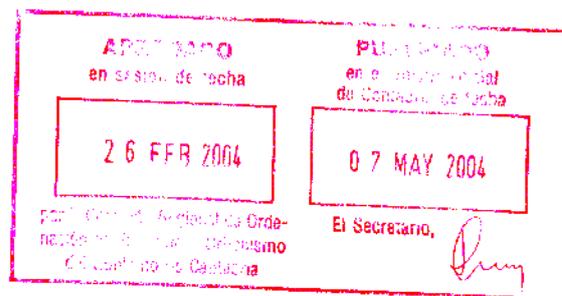
Los restantes.

4. Superficie destinada a usos no industriales.

En edificios de usos compartido, la suma de superficies destinadas a usos distintos del industrial, compatibles y al servicio de la industria, no podrá rebasar el 50% de la superficie edificable.

**Artículo 6.10.3. Condiciones estéticas.**

1. En los casos de construcción entre medianerías, la diferencia de altura entre edificios en el plano medianero, no podrá ser superior a 3 metros entre sus respectivas alturas máximas. Cuando alguno de los edificios precise mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano trazado a 30 grados desde la linde medianera.



Documento aprobado por el Pleno del Ayto. de Crotzu, en sesión de 13/01/03. Conforme lo requerido por la Ley 11/1985. El Secretario

2. La parcela contará con arbolado perimetral, a razón de un árbol cada 50 metros cuadrados de parcela no edificada.

**Artículo 6.10.4. Otras Condiciones**

1. Seguridad

- a) Las edificaciones industriales deberán atenerse a lo establecido en la normativa de protección contra incendios, resolviendo en si mismas sus condiciones de seguridad frente a fuego y el riesgo que puedan inducir en las construcciones vecinas.
- b) En función del tipo de construcción y de la actividad que albergue, podrá prohibirse la implantación de una industria, cuando sus riesgos propios o a terceros, frente a incendios, no sean resolubles con los procedimientos normales de prevención y extinción.
- c) Las edificaciones medianeras, cuando por su actividad ofrezcan peligro de generación o propagación de fuego, deberán separarse en sus muros medianeros una distancia de 10 cm, que se aislará debidamente y que sólo podrá cerrarse en las fachadas.

2. Aparcamientos

Se considera obligatorio el garaje-aparcamiento, con dotación de una plaza cada 200 metros cuadrados de superficie industrial.

**Artículo 6.10.5. Condiciones de la Edificación**

1. Tipología

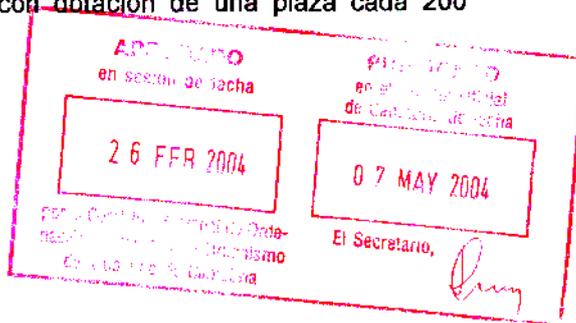
Edificación entre medianerías o aislada

2. Condiciones de Parcela

- a) A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, se considera parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:
  - i) Superficie: Igual o superior a 250 metros cuadrados.
  - ii) Frente: Igual o superior a 10 metros.
  - iii) Forma: Permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

3. Posición de la edificación

- a) La edificación se separará en la línea de fachada 5 metros desde la alineación de la calle. Asimismo, deberá separarse de los linderos laterales y tener un mínimo de 3 metros. Respecto de los linderos laterales se exceptúan del cumplimiento de dicha separación los siguientes supuestos:
  - i) Las edificaciones pareadas o en hilera de proyecto unitario.



Documento aprobado por el Pleno del Ayto. en sesión de 13/01/03, en sesión de 13/01/03. El Secretario

**NORMAS URBANÍSTICAS**

- ii) La nueva edificación cuando la edificación preexistente colindante sea medianera.
- iii) Cuando exista acuerdo entre propietarios de finca colindantes para construir adosados a la medianera, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- b) En los casos de parcelas en esquina, cuando el ancho de la parcela sea inferior a 15 metros, podrá reducirse la dimensión del retranqueo más desfavorable a 3 metros.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá destinarse a jardín, aparcamiento en superficie, muelles de carga y descarga, casetas de porterías o instalación de depósitos de combustible al servicio de la industria.

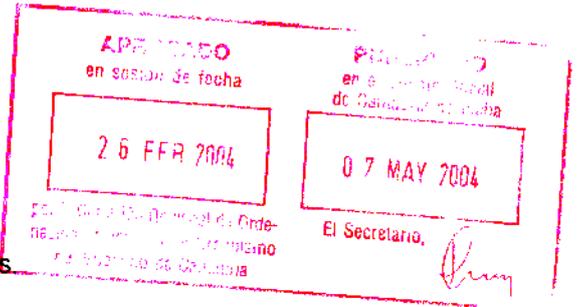
**4. Ocupación y edificabilidad**

- a) La ocupación de la edificación no podrá rebasar el 80 % de la parcela neta.
- b) El coeficiente de edificabilidad se establece en 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**5. Altura**

- a) Altura de la edificación:  
9 metros
- b) Altura de pisos:

La altura mínima de pisos será de 3,10 metros



**Artículo 6.10.6. Condiciones aplicables a la gran industria GI**

La implantación de grandes industrias podrá realizarse en las zonas donde expresamente se permita su instalación. Par estos supuestos la edificabilidad se establece en 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pudiéndose ajustar las condiciones de altura a los requerimientos técnicos de la instalación.

**Capítulo 11. Ordenanza E y D: Equipamiento Público y Dotaciones Privadas**

**Artículo 6.11.1. Delimitación.**

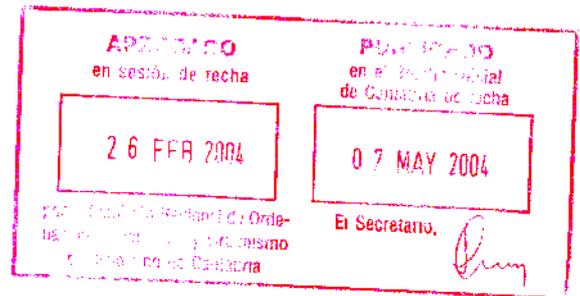
1. Será de aplicación en todas las áreas destinadas a equipamientos y servicios sociales, culturales, religiosos o deportivos, sean públicos o privados. Aparecen en el Plano de Calificación Pomenorizada con la clave E o D que determina su calificación, uso y titularidad. Las siglas completas designan en el caso de las iniciadas por E la titularidad pública del equipamiento, y en el caso de las D, la titularidad privada; la segunda letra de la clave designa el uso concreto previsto. Será también de aplicación a las zonas verdes y espacios libres señalados en los Planos antes mencionados y los que se establezcan con posterioridad en ejecución o desarrollo del presente Plan General.

2. Los equipamientos públicos podrán ser de los siguientes tipos:

El texto refundido de la Ordenanza E y D, en el artículo 6.11.1, es aprobado por el Pleno del Ayto de Calatayud, en sesión de 13/01/03

**NORMAS URBANÍSTICAS**

- a) Espacios Libres (EV)
  - b) Deportivo (ED)
  - c) Escolar (EE)
  - d) Asistencial (EA)
  - e) Cultural (EC)
  - f) Religioso (ER)
  - g) Cementerios (EM)
3. Las dotaciones privadas podrán ser:
- a) Espacios Libres (DV)
  - b) Deportivo (DD)
  - c) Escolar (DE)
  - d) Asistencial (DA)
  - e) Cultural (DC)
  - f) Religioso (DR)
  - g) Cementerios (DM)



**Sección 1. Equipamientos y Dotaciones**

**Artículo 6.11.2. Aplicación**

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos y dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a tales fines y que, a los efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento o dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

**Artículo 6.11.3. Sustitución de usos de equipamiento**

1. La sustitución de un uso concreto de equipamiento por otro igualmente de equipamiento podrá realizarse mediante la tramitación de un expediente con aportación de memoria justificativa de las razones del cambio de uso. La sustitución del uso deberá ser aprobada por

Documento aprobado por el Pleno del Ayto el 11/11/03. Conforme requerido por la CROTU, en sesión de fecha 120/1/03. El Secretario

el Pleno de la Corporación previo sometimiento a información pública de la documentación justificativa del cambio de uso por un plazo de 15 días.

2. La modificación de la calificación de una parcela de equipamiento por una calificación zonal distinta requerirá la aprobación del correspondiente expediente de modificación del Plan General, en cuya memoria habrá de justificarse especialmente las razones de la modificación.

**Artículo 6.11.4. Condiciones de Uso**

1. Uso Característico

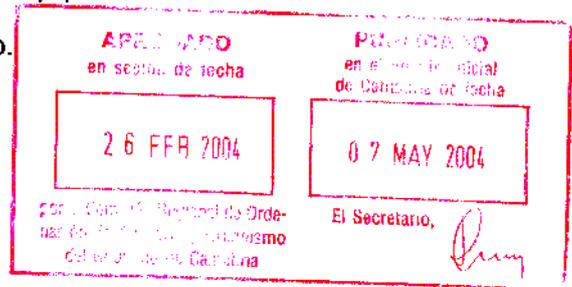
Equipamiento

2. Usos Compatibles

- a) Todos los usos de equipamiento se consideran compatibles entre sí.
- a) Residencial: Sólo vivienda adscrita a la guarda de las instalaciones.
- b) Oficinas: Sólo las vinculadas a la gestión del equipamiento.
- c) Hostelería: Sólo al servicio del equipamiento.

3. Usos Prohibidos

Los restantes.



**Artículo 6.11.5. Condiciones de la Edificación**

1. Edificabilidad: Será la prevista a continuación para las distintas clases de equipamiento, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que ésta sea inferior a dichos coeficientes, en cuyo caso se aplicarán éstos.

- a) Deportivo: La edificabilidad será de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta edificable.
- b) Para el resto de equipamientos y dotaciones, salvo las oficinas de la Administración, la edificabilidad máxima será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta edificable.
- c) Oficinas de la Administración: Se aplicarán las condiciones de edificabilidad establecidas en la ordenanza de la zona en que se sitúen.

2. Posición de la edificación

- a) Alineación de fachada libre, distancia a linderos 3m.
- b) Retranqueo a linderos: 3/4 de la altura mínimo 3 m.
- c) En obras de nueva planta y ampliación podrá organizarse libremente la edificación de la parcela mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

3. Ocupación

Máximo el 70% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.

4. Equipamientos singulares

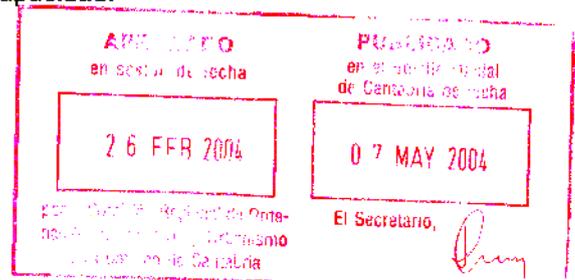
Documento aprobado por el Pleno del Ayto  
 de Castellón de la Plana, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario,

En aquellas parcelas destinadas a equipamientos públicos en las que la evidente singularidad de la actividad a que se destinen así lo aconseje, podrá actuarse sin limitación de edificabilidad alguna.

**Artículo 6.11.6. Otras Condiciones**

Según el tipo de equipamiento o dotación de que se trate, los nuevos equipamientos que se implanten con posterioridad al Plan deberán cumplir los siguientes requisitos de aparcamiento:

- a) Escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.
- b) Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- c) Sanitario: 1 plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en todo caso.
- d) Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m<sup>2</sup> construidos.
- e) Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.



**Sección 2. Zonas Verdes y Espacios Libres**

**Artículo 6.11.7. Condiciones de Uso**

1. Uso Característico

Zonas verdes y espacios libres, tanto de uso público como privado.

2. Usos Compatibles

En parcela compartida con el uso característico:

- a) Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas, hasta un 30% de la superficie total.
- b) Hostelería, en construcciones ligeras tipo quiosco.
- c) Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.
- d) Instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.
- e) Instalaciones subterráneas de transformación eléctrica.

3. Usos Prohibidos

Los restantes.

**Artículo 6.11.8. Condiciones de la Edificación**

1. Edificabilidad

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cantabria el 11/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario

**NORMAS URBANÍSTICAS**

---

La edificabilidad será como máximo de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

2. Ocupación

2% de la parcela neta, para el conjunto de las edificaciones.

3. Altura

Altura máxima: 3,5 m

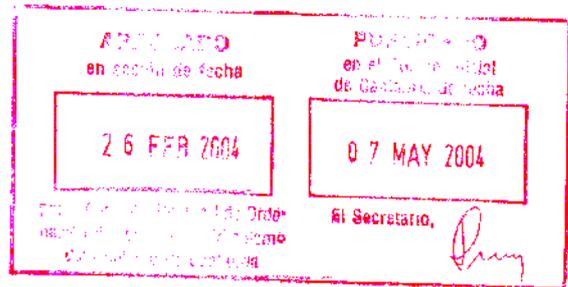


Documento aprobado por el Pleno del Ayt. el 11/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

**TITULO 7. NORMAS DE TRAMITACIÓN**

**Artículo 7.1.1. Actuación municipal.**

1. La competencia municipal en materia de intervención del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer en su caso, la ordenación infringida.
2. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:
  - a) Licencias urbanísticas.
  - b) Ordenes de ejecución o de suspensión.
  - c) Inspección urbanística.



**Capítulo 2. Información urbanística**

**Artículo 7.2.1. Examen del planeamiento vigente.**

1. Cualquier persona podrá examinar los documentos, escritos o gráficos del presente Plan General, de los planes que lo desarrollen, y de los proyectos para la ejecución de los mismos que se redacten, en la oficina y dentro del horario que el Ayuntamiento determine.
2. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés.
3. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos de planeamiento, en los plazos y al costo que, en su caso, se establezcan.
4. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de modificaciones en curso.

**Artículo 7.2.2. Copias de la documentación del planeamiento vigente.**

Cualquier persona podrá obtener copia autenticada de la documentación correspondiente al planeamiento vigente, previa solicitud por escrito y abono de los costes de reproducción.

**Artículo 7.2.3. Información previa.**

Cualquier persona podrá obtener de los servicios técnicos municipales información sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento y en la realización de las obras. Esta información, de carácter previo a la solicitud de licencia de obras o a otras autorizaciones, no tiene la naturaleza de decisión administrativa definitiva.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto  
 el 11/11/03. Conformado requerido por la  
 CROTU, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario

**Artículo 7.2.4. Informes urbanísticos.**

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal competente. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial del Ayuntamiento, o bien la denominación precisa del área objeto de consulta.

**Artículo 7.2.5. Cédula urbanística.**

1. La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en cuanto respecta al planeamiento que le fuera de aplicación, y al estado de su ejecución y gestión.
2. Su contenido será el prescrito por la legislación vigente, conteniendo la indicación de que la cédula caduca automáticamente a los seis meses de su expedición.
3. La propuesta de la cédula urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por la Alcaldía y expedida por el secretario.

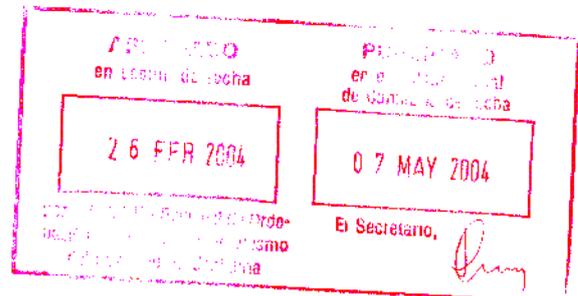
**Artículo 7.2.6. Interpretación del planeamiento.**

Cuando las consultas entrañen la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, su emisión requerirá el pronunciamiento previo del órgano de gobierno municipal competente, que emitirá dictamen motivado. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento afectado.

**Capítulo 3. Actos sujetos a licencia**

**Artículo 7.3.1. Actos sujetos a licencia.**

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:
  - a) Parcelaciones o segregaciones de fincas.
  - b) Obras de nueva planta y de modificación de las edificaciones existentes.
  - c) Obras de urbanización no incluidas en Proyectos de Urbanización.
  - d) Primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.
  - e) Apertura de vías, caminos y accesos rodados.
  - f) Demoliciones totales o parciales, salvo en actuaciones urgentes por razón de ruina inminente.
  - g) Movimientos de tierras, incluida la extracción de áridos y explotaciones análogas.



Documento aprobado por el Pleno del Ayt. el 17/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario

- h) Tala de arbolado no incluida en un plan dasocrático o de ordenación forestal.
- i) Colocación de carteles publicitarios y otros medios de propaganda visibles desde la vía pública.
- j) Instalación de redes de servicio, ya sean aéreas, en superficie o subterráneas, y su modificación.
- k) Instalación de antenas de transmisión de telecomunicaciones
- l) Apertura de actividades.
- m) Instalación de grúas y andamios.
- n) Cierre y vallado de fincas.
- o) Colocación de invernaderos
- p) Colocación de construcciones prefabricadas e instalaciones móviles.
- q) El uso de vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- r) Las instalaciones subterráneas, cualesquiera que sea el uso a que se destine el subsuelo.
- s) Aquellos actos para los que venga exigida por la legislación urbanística o por cualquier otra norma jurídica que le fuese de aplicación.



2. La sujeción a la licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las administraciones públicas no municipales, en los términos previstos en la legislación aplicable. Los actos a que se refiere el apartado anterior realizados por la Administración Municipal, entidades institucionales de ella dependientes o sociedades cuyo capital social le pertenezca íntegramente, se entenderán autorizados por la adopción del acuerdo o resolución municipal que los apruebe.

**Artículo 7.3.2. Contenido implícito de la licencia.**

- 1. En el acto de otorgamiento de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes.
- 2. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas y Ordenanzas, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
- 3. En su caso, el propietario, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

**Artículo 7.3.3. Contenido explícito de la licencia.**

- 1. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicita, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de este respetando en todo caso, las determinaciones del Plan General y de la restante normativa que fuesen de aplicación.

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cantabria el 11/11/03. Comprobatario requerido por la CROTU en sesión de 30/1/03. El Secretario

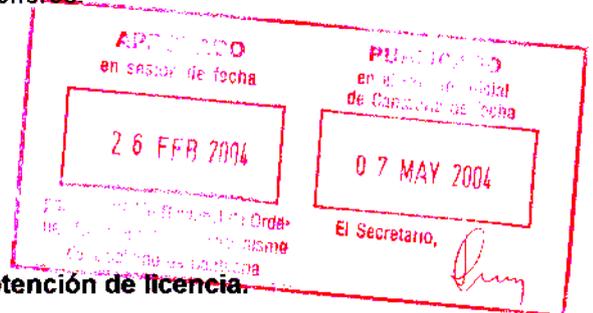
**NORMAS URBANÍSTICAS**

2. Se incluirán en la licencia las correspondientes condiciones en cuanto a las condiciones temporales de ejercicio de las facultades amparadas en la misma.
3. A la licencia se le añadirá, cuando proceda, como expresión de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, marcado con el sello de la Corporación.

**Artículo 7.3.4. Tipos de licencias.**

A los efectos de aplicación de las condiciones establecidas en el presente título se consideran los siguientes:

- a) Licencias de parcelación.
- b) Licencias de obras, que podrán ser Mayores o Menores.
- c) Licencias de actuaciones.
- d) Licencias de actividad.
- e) Licencias de ocupación.



**Artículo 7.3.5. Regulación del Procedimiento para obtención de licencia.**

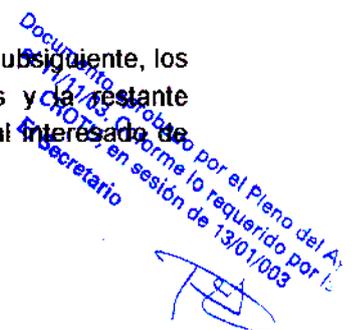
La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde al Alcalde o Concejal en quien delegue, y su tramitación se atenderá a lo dispuesto en el presente Título. No obstante, la regulación del procedimiento de otorgamiento de las licencias mediante Ordenanza específica o la variación procedimental de las previsiones del presente Plan General no se consideraran modificación del planeamiento.

**Artículo 7.3.6. Garantías**

1. En los supuestos en que la ejecución de obras comporte la realización de cesiones obligatorias a favor del Municipio o el cumplimiento de cualesquiera otros deberes y cargas impuestos por la legislación urbanística o el planeamiento, se adjuntarán los documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones y la asunción por el solicitante de los compromisos correspondientes, así como, en su caso, las garantías exigidas por el Ayuntamiento.
2. La no aportación de los documentos o garantías previstos en el párrafo anterior con la documentación necesaria para el otorgamiento de la licencia o dentro de los plazos de subsanación que se señalen determinará la denegación de la licencia.

**Artículo 7.3.7. Subsanación de deficiencias.**

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles defectos técnicos o de otra clase que contuvieran los proyectos y la restante documentación, y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

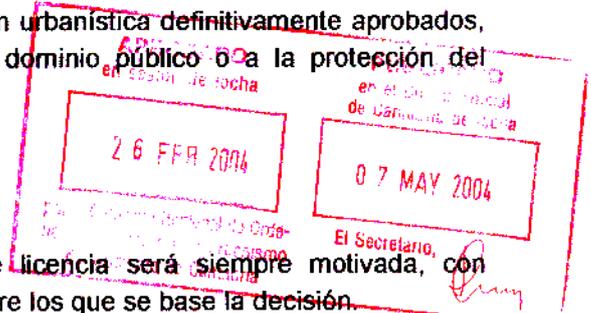


**Artículo 7.3.8. Deficiencias insubsanables**

1. La presentación de solicitudes o proyectos que incluyan deficiencias insubsanables dará lugar a la denegación de la licencia.
2. A los efectos de este artículo se entenderá que constituyen deficiencias insubsanables:
  - a) Señalar erróneamente la zonificación aplicable.
  - b) Proyectar obras o instalaciones para usos no permitidos en la zona.
  - c) Utilizar como base para los cálculos de aprovechamiento coeficientes superiores al autorizado o sobrepasar las alturas, superficies o volúmenes máximos permitidos.
  - d) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
  - e) En general todas aquellas que exijan introducir modificaciones esenciales en el proyecto.

**Artículo 7.3.9. Licencias otorgadas por silencio administrativo**

En ningún caso podrán entenderse concedidas por silencio administrativo licencias que amparen actuaciones en contra de lo previsto en la ley, el planeamiento, las ordenanzas y reglamentos municipales o los instrumentos de gestión urbanística definitivamente aprobados, o afecten directamente a terrenos de patrimonio o dominio público o a la protección del patrimonio cultural.

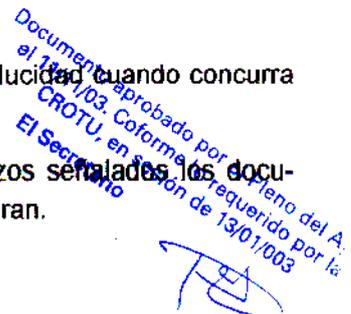


**Artículo 7.3.10. Resoluciones**

1. La resolución de expedientes de concesión de licencia será siempre motivada, con referencia a los hechos y fundamentos de derecho sobre los que se base la decisión.
2. Aún transcurridos los plazos de silencio administrativo la Administración Municipal está obligada a dictar resolución expresa, salvo en el supuesto en que se haya expedido certificación de acto presunto acreditando el otorgamiento por silencio administrativo.
3. La notificación del acto resolutorio se realizará dentro de los 10 días hábiles siguientes a su adopción, conteniendo el texto íntegro del acto, la indicación de si es o no definitivo y la expresión de los recursos que quepan contra el mismo, órgano ante el que deban presentarse y plazo para interponerlos.

**Artículo 7.3.11. Caducidad de expedientes**

1. Los expedientes sobre otorgamiento de licencias incurrirán en caducidad cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Cuando el interesado deje de aportar dentro de los plazos señalados los documentos complementarios o subsanatorios que se le requieran.



- b) Cuando la tramitación del expediente se paralice por causas imputables al solicitante de la licencia y transcurran tres meses desde que los Servicios Municipales lo adviertan al interesado sin que éste realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación.

2. La caducidad del expediente de licencia determinará el archivo de las actuaciones, pero no eximirá del pago de las tasas que, en su caso, pudieran haberse devengado por la actividad administrativa realizada.

**Artículo 7.3.12. Acumulación de licencias**

- 1. La solicitud se realizará mediante instancia única a la que se acompañará la documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de licencia.
- 2. En el supuesto de que se aprecien deficiencias en la documentación presentada o se necesiten aclaraciones, los Servicios Municipales podrán realizar los requerimientos de información complementaria o subsanadora que resulten necesarios en cada expediente, con idénticos efectos suspensivos del plazo de resolución.
- 3. Cuando la edificación de un inmueble se destine a establecimiento de características determinadas no se concederá la licencia de obras sin la de actividad, si resulta procedente.

**Artículo 7.3.13. Concurrencia con autorizaciones municipales**

- 1. Las actuaciones que exijan previa autorización o concesión municipal no precisarán la tramitación separada de un expediente de licencia siempre que para el otorgamiento de dicha concesión o autorización se haya tenido en cuenta la misma documentación técnica y descriptiva exigida para la licencia y consten los informes técnicos y jurídicos correspondientes.
- 2. En el acuerdo de concesión o autorización deberá constar expresamente la innecesidad de otorgamiento de licencia separada, dándose traslado del mismo al órgano competente para dicho otorgamiento.

**Artículo 7.3.14. Concurrencia de autorizaciones no municipales**

Cuando las actuaciones para las que se solicite licencia se hallen sometidas también a otras autorizaciones o concesiones que deben ser otorgadas por órganos ajenos al Ayuntamiento, se procederá a la tramitación del expediente, pero no se otorgará la licencia hasta tanto no se acredite la obtención de la autorización o concesión correspondiente, si así lo exigiera la normativa sectorial aplicable.

**Artículo 7.3.15. Vigencia de las licencias**

- 1. Las licencias no adquirirán plena eficacia, y, por lo tanto, no podrá darse comienzo a la obra o actividad amparada por la misma hasta tanto no se lleve a cabo la firma del acta de replanteo de alineaciones y rasantes, en el supuesto de que la misma venga exigida en el acta de otorgamiento de la licencia.

Documento aprobado por el Pleno del Ayt. el 11/11/03. Copia requerido por la CRUTU en sesión de 13/01/03. El Secretario

<b>APROBADO</b> en el acta de fecha	<b>RECIBIDO</b> en el acta de sesión de fecha
26 FEB 2004	07 MAY 2004
Para mayor información, diríjase al Ayuntamiento de Madrid, Calle de Alcalá, 49.	El Secretario,

**NORMAS URBANÍSTICAS**

2. Las licencias señalarán su término de vigencia así como las causas y plazos que pueden motivar su caducidad. En defecto de dicho señalamiento caducarán por los motivos y en los plazos que se indican a continuación:

- a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis meses.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórrogas de tres meses por una sola vez y por causa justificada.
- c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieran los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.
- d) Si no se cumpliere el plazo de terminación habiéndose dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis meses.

3. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

4. La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

5. Se dispondrá la suspensión de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

6. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieran.

7. A solicitud del interesado podrá concederse la rehabilitación de una licencia caducada sin necesidad de aportar nueva documentación siempre que no hayan variado las normas vigentes en el momento del primer otorgamiento ni las circunstancias que lo motivaron. Cuando la caducidad venga determinada por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia sólo podrá producirse la rehabilitación, previa acreditación del cumplimiento de las condiciones impuestas.

8. La vigencia de las licencias de actividad estará condicionada en todo caso al cumplimiento de las condiciones que la normativa ambiental y de seguridad e higiene exige en cada momento. Las licencias de actividad caducarán por las causas y en los plazos que se establezcan en las mismas, y en defecto de previsión expresa por el transcurso de 6 meses sin iniciarse la actividad o por la paralización de la misma por plazo igual o superior a 6 meses. Las licencias de actividad podrán rehabilitarse por una sola vez en los mismos términos previstos en este artículo para las licencias de obra.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. de Rivas de la Sierra el día 13/01/03. El Secretario

<p style="color: red; font-weight: bold;">APROBADO</p> <p style="color: red; font-size: small;">en sesión de fecha</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; text-align: center; color: red; font-weight: bold; font-size: large;">26 FEB 2004</div> <p style="color: red; font-size: x-small;">2003. Dept. Municipal de Ordenación Urbanística y Medio Ambiente El Ayuntamiento de Rivas de la Sierra</p>	<p style="color: red; font-weight: bold;">RECEBIDO</p> <p style="color: red; font-size: small;">en el Departamento de Urbanística de fecha</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; text-align: center; color: red; font-weight: bold; font-size: large;">07 MAY 2004</div> <p style="color: red; font-size: x-small;">El Secretario,</p> <p style="color: red; font-size: x-small;"><i>[Firma]</i></p>
---	---

**Artículo 7.3.16. Vigilancia e inspección**

La licencia otorgada legitima el ejercicio de la actividad objeto de la misma en tanto se ajuste estrictamente a los términos que se señalen. Corresponde al Ayuntamiento la inspección y vigilancia del cumplimiento de los términos impuestos. El impedimento u obstrucción a los reconocimientos e inspecciones dispuestos por la Autoridad Municipal o sus agentes determinará la presunción de incumplimiento de tales términos, a los efectos de la suspensión, revocación o declaración de caducidad de la licencia otorgada.

**Artículo 7.3.17. Cese o sustitución de técnicos**

1. Los titulares de las licencias de obras deberán notificar al Ayuntamiento el cese de los técnicos encargados de las mismas dentro del plazo de setenta y dos horas desde el momento de producirse.
2. En los supuestos de obras que afecten a la estructura del edificio se suspenderán las obras hasta tanto sea nombrado un técnico sustituto, con excepción de aquellas intervenciones precisas para garantizar la seguridad y salubridad.
3. Cuando las obras no afecten a las estructuras, el titular de la licencia dispondrá de 6 días hábiles para notificar al Ayuntamiento la sustitución del técnico mediante la presentación de la correspondiente hoja de encargo. Transcurrido dicho plazo **deberán suspenderse las obras** hasta tanto se incorpore un técnico responsable de las mismas.

<p><b>APREMIADO</b> en sesión de fecha</p> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">26 FEB 2004</p>	<p><b>PREMIADO</b> en sesión de Pleno del Ayuntamiento de Cantabria de fecha</p> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">07 MAY 2004</p>
---	---

*[Firma]*

**Artículo 7.3.18. Modificación de proyectos**

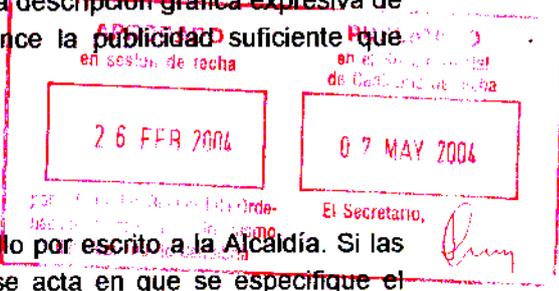
1. La realización de modificaciones de detalle en los proyectos en curso de ejecución podrá llevarse a cabo mediante la presentación de documentos que pongan de manifiesto la naturaleza e importancia de las mismas, así como su justificación y adecuación a la normativa urbanística, haciéndose constar en el libro de órdenes de la obra.
2. En los supuestos de modificaciones sustanciales del proyecto deberá solicitarse ampliación de licencia con idénticos requisitos que los de la licencia inicial. El Ayuntamiento podrá en este caso autorizar la continuación de las obras con carácter provisional mientras se tramite la nueva licencia, sin que dicha autorización prejuzgue el resultado del nuevo expediente.
3. A los efectos de este artículo se entenderá que las modificaciones que afecten a las características principales de la licencia o modifiquen el uso o destino del edificio tienen siempre carácter sustantivo.
4. Con las solicitudes de licencia de primera ocupación se presentará siempre la documentación correspondiente a las modificaciones introducidas en el proyecto. Cuando el Ayuntamiento considere que dichas modificaciones han revestido carácter sustantivo no procederá la concesión de la licencia de ocupación hasta tanto no se haya procedido a la legalización de la obra realizada, sin perjuicio de las sanciones que en su caso resulten aplicables.

Expediente aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cantabria, el 11/1/03. Conforme lo requerido por la Ley 1/2003, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario

**Artículo 7.3.19. Documentación en obra**

En los lugares donde se realicen actuaciones sometidas a licencia de obras deberá conservarse a disposición de los servicios municipales la siguiente documentación, en original o fotocopia:

- a) Documento acreditativo de la concesión de la licencia.
- b) Proyecto aprobado, con la firma del técnico municipal y sello de la Corporación.
- c) Documento acreditativo de la dirección de obras en el que conste la notificación del mismo al Ayuntamiento.
- d) Plano de alineaciones y rasantes aprobado cuando haya sido necesario para la aprobación del proyecto.
- e) En los supuestos de obras que no exijan proyecto se conservará un ejemplar de la documentación presentada ante el Ayuntamiento.
- f) En el caso de actuaciones sobre edificios representativos o de especial relieve en la ciudad, cartel de identificación conteniendo una descripción gráfica expresiva de las obras a realizar, de modo que éstas alcance la publicidad suficiente que requiere su naturaleza.



**Artículo 7.3.20. Transmisión de licencias de obras.**

Las licencias de obra podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito a la Alcaldía. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

**Artículo 7.3.21. Comunicación de inicio y terminación.**

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar a la Alcaldía, con antelación mínima de quince días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere a lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El acta de replanteo de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento de replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán, igualmente, a los servicios municipales, con antelación mínima de diez días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo. Se entenderá que la Alcaldía desiste de efectuar el control si no lo realiza en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará, en ningún caso, a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciere debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigida para el resultado de la inspección.

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cantabria en sesión de fecha 13/01/03  
 El Secretario,

**Artículo 7.3.22. Tira de cuerdas.**

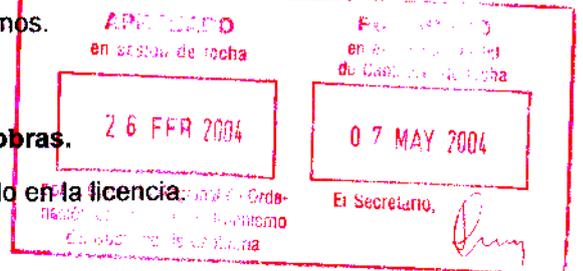
1. Cualquier persona podrá solicitar se le señalen las alineaciones y rasantes de un solar.
2. El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalado y notificado por la Alcaldía. Asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo, el solicitante y el técnico por él designado.
3. El técnico municipal procederá a marcar el terreno, mediante clavos o estacas, las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de modo que queden suficientemente determinadas y materializadas.
4. La rasante se dará indicando la cota exacta de la misma en el eje de la fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera y al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.
5. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el croquis o plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.

**Artículo 7.3.23. Obligaciones a la terminación de las obras.**

1. Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia.
2. A la finalización de las obras, sus responsables deberán:
  - a) Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
  - b) Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos.
  - c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.
  - d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.
3. No se concederá la licencia de primera ocupación de un edificio sin que, por los Servicios Técnicos Municipales, se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos y de cuantas condiciones se hayan establecido en el otorgamiento de la licencia.
4. En caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en el epígrafe 2 de este artículo el Ayuntamiento estará facultado para proceder a la ejecución subsidiaria con cargo al obligado.

**Artículo 7.3.24. Notificación de terminación de obras**

Los titulares de licencias de obra mayor notificarán al Ayuntamiento la terminación de las obras dentro del plazo de 15 días de producirse la misma, acompañando a su notificación el certificado expedido por el director facultativo cuando haya sido necesaria la intervención de técnico competente.



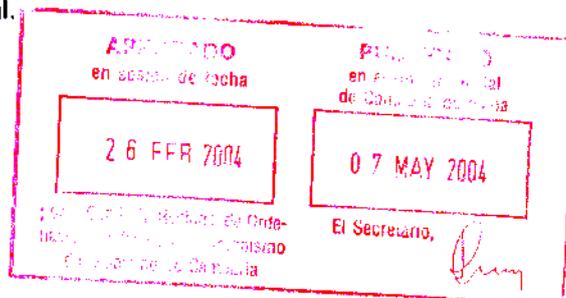
Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 11/10/04 en la sesión de 13/01/03

**Artículo 7.3.25. Inspección final.**

Acabadas todas las obras o instalaciones, los Servicios Técnicos Municipales realizarán su inspección final advirtiendo con la antelación necesaria al promotor, empresario o técnico director el día y la hora en que ésta se vaya a realizar, para que asistan el técnico director y el empresario. En dicha inspección se comprobará que lo realizado se ajusta a la licencia, al proyecto aprobado y a la normativa urbanística en general.

**Sección 1. Licencias de Parcelación****Artículo 7.3.26. Licencias de Parcelación.**

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística.
2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán en base a un proyecto que contendrá:
  - a) Memoria justificada y descriptiva de la parcelación y de su relación con el planeamiento. Incluirá la descripción de la parcela original y de las resultantes, demostrando que son aptas para la edificación.
  - b) Planos de estado actual, con señalamiento de usos, edificación, arbolado y parcelario existente.
  - c) Plano de parcelación, con identificación de las parcelas resultantes.
  - d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela.
  - e) Si la parcela figurara inscrita en el Registro de la Propiedad, certificación registral de la finca matriz o, en otro caso, escritura de compraventa o documento público o privado en el que se describa.
  - f) Certificación catastral en la que conste la superficie de la parcela y su valoración a efectos fiscales.
3. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos aprobatorios de proyectos de reparcelación, compensación y normalización de fincas, y cabrá su concesión simultánea con los actos de aprobación definitiva de Planes Parciales o Especiales, o Estudios de Detalle que incluyan la documentación anterior.
4. La licencia de parcelación autoriza al deslinde y amojonamiento de las parcelas resultantes, considerándose infracción urbanística la división y cerramiento de fincas sin mediar la oportuna licencia.
5. El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad los acuerdos aprobatorios o denegatorios de los planes e instrumentos de gestión, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirá copia autorizada de los planos y las cédulas urbanísticas.



**Sección 2. Licencias de Obras**

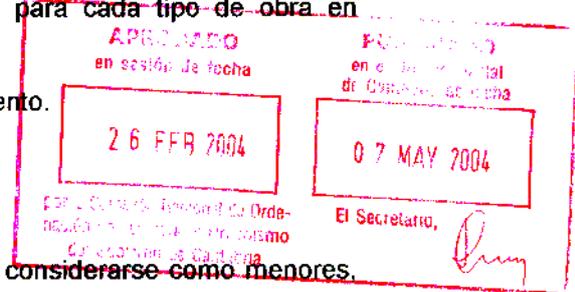
**Artículo 7.3.27. Licencia de Obra Menor**

1. Constituyen licencias de obra menor las referidas a actuaciones de poca entidad en los edificios, que no comportan intervención sobre sus elementos estructurantes, instalaciones generales, composición o aspecto exterior, ni tengan lugar sobre edificios incluidos en Catálogos de protección con las categorías parcial, estructural, integral o monumental.

2. La solicitud de licencia de obra menor se realizará mediante presentación, por triplicado, de la siguiente documentación:

- a) Instancia, o, en su caso, impreso normalizado, en el que conste:
  - i) Nombre, apellidos, datos del D.N.I. y domicilio del solicitante, así como datos de identificación y domicilio de la persona interesada, caso de ser distinta. En el supuesto de que se trate de personas jurídicas se harán constar los datos de inscripción registral y número de identificación fiscal de las mismas.
  - ii) Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando referencia catastral, dirección completa, piso y puerta o, en su caso, parcela, y señalando a quien corresponde la titularidad de la misma.
  - iii) Documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de obra en estas Normas.

3. La documentación se presentará en el Registro del Ayuntamiento.

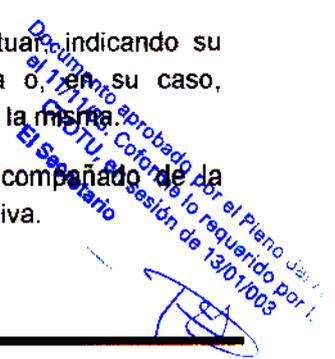


**Artículo 7.3.28. Licencias de Obra Mayor**

1. Constituyen licencias de obra mayor aquellas que no deban considerarse como menores, incluyendo, como norma general todas aquéllas que por la trascendencia de las actuaciones exigen una tramitación y una documentación rigurosas.

2. La solicitud de licencia de obra mayor se realizará mediante presentación, por triplicado, de la siguiente documentación:

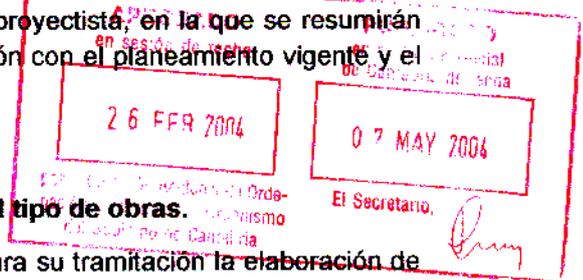
- a) Instancia, o, en su caso, impreso normalizado, en el que conste:
  - i) Nombre, apellidos, datos del D.N.I. y domicilio del solicitante, así como datos de identificación y domicilio de la persona interesada, caso de ser distinta. En el supuesto de que se trate de personas jurídicas se harán constar los datos de inscripción registral y número de identificación fiscal de las mismas.
  - ii) Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando su referencia catastral, dirección completa, piso y puerta o, en su caso, parcela, y señalando a quien corresponde la titularidad de la misma.
  - iii) Proyecto Técnico suscrito por técnico competente y acompañado de la correspondiente hoja de encargo para la dirección facultativa.



- iv) Documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de obra en estas Normas.
  - v) Cuando se exija parcela mínima, certificación registral, o, en su defecto, documentación que justifique la superficie de la parcela.
3. La documentación se presentará en el Registro del Ayuntamiento.

**Artículo 7.3.29. Proyectos de obras de edificación.**

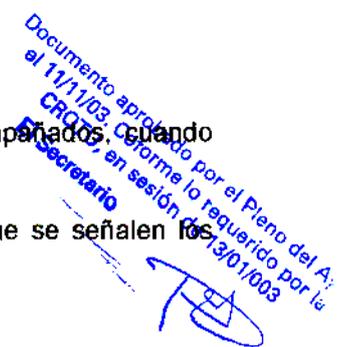
1. Los proyectos de obras de edificación definidas en el Título 4 de las Normas, contendrán memoria descriptiva y en su caso, justificativa de las obras a realizar, planos o croquis en que se grafíe la actuación y presupuesto. Se redactarán con el nivel de detalle acorde con las características de obra a realizar, y cumplirán lo dispuesto en la reglamentación técnica sectorial de aplicación y las instrucciones que al respecto dicte la Alcaldía.
2. Si las características de la obra lo hacen necesario, deberán presentarse firmados por técnico competente, con el visado del correspondiente Colegio profesional.
3. En obras de nueva planta los proyectos incorporarán como anexo, la duración máxima prevista para las obras, así como los períodos parciales de ejecución si fuera procedente en el tipo de obra. Dichas fases serán las de movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y cubrición de aguas.
4. A todo proyecto de obra de edificación se acompañara una hoja de características, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, su relación con el planeamiento vigente y el uso a que se destina.



**Artículo 7.3.30. Requisitos de los proyectos según el tipo de obras.**

Todas las obras referenciadas a continuación, requerirán para su tramitación la elaboración de un proyecto redactado por técnico competente, conforme a la normativa vigente. Los proyectos de obras, en función de su tipo, además de lo previsto en el artículo anterior, contendrán los siguientes documentos:

1. Obras de restauración:
  - a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
  - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolas con el proyecto de restauración.
  - c) Descripción de las obras proyectadas.
  - d) Detalles de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
  - e) Descripción del estado de la edificación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación.
  - f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.



Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse a juicio de la Alcaldía, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total de edificios y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos.

2. Obras de conservación:

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

3. Obras de consolidación:

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

- a) Detalles de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en el edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción del estado de la edificación, con planos y fotografías, en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- c) Detalle de los usos actuales afectados por la obra.

4. Obras de rehabilitación:

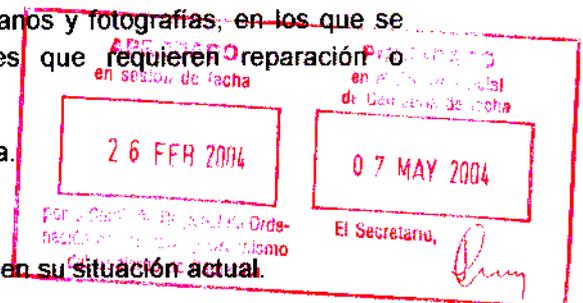
- a) Levantamiento del edificio o de la parte afectada en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto o en la parte en que se actúa, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle de los usos actuales.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de reestructuración:

- a) Levantamiento del edificio o de la parte afectada en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pomenorizado de los usos actuales y reestructuración sobre los usuarios.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de las obras proyectadas.

6. Obras exteriores:

- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspectos exteriores del edificio



Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 11/03/03. Conforme lo requerido por la Ley 1301/03. El Secretario

**NORMAS URBANÍSTICAS**

- b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.
- c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas, en su caso, ejecutadas anteriormente.

7. Obras en edificios catalogados: La realización de obras de cualquier clase en edificios catalogados exigirá proyecto técnico en el que se ponga de manifiesto el estado de la edificación antes de las obras y la situación prevista al fin de las mismas y se justifique la conservación de los elementos que dieron lugar a la catalogación.

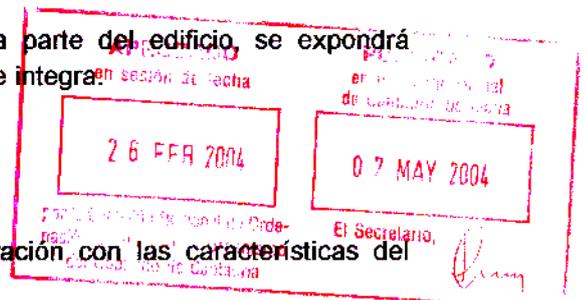
8. Cuando se trate de actuaciones parciales, se podrá reducir la documentación a aportar en función del tipo de obra.

9. Obras de reconstrucción: Cuando se pretende reconstruir un edificio o parte del mismo, deberá incorporarse a la documentación:

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

10. Obras de ampliación:

- a) Levantamiento de edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.



11. Obras de demolición: Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimarse la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Cuando no se trate de demoliciones por causa urgente de seguridad, ruina o inadecuación al planeamiento, la presentación del proyecto de demolición deberá ser simultánea a la del proyecto de la nueva planta que le haya de sustituir, y no podrá concederse la licencia de demolición hasta tanto no se informe favorablemente el proyecto de la nueva edificación.

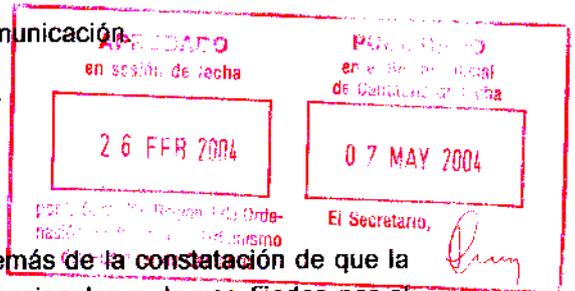
**Artículo 7.3.31. Licencias de obras en Suelo Rústico**

Las solicitudes de licencia de obras en suelo rústico deberán acompañar, además de la documentación exigida en los artículos anteriores, las normas particulares que resulten de aplicación y, en su caso, la legislación sectorial aplicable:

- a) Planos de ubicación a escala adecuada para señalar su posición y relación con el entorno.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto  
 el 13/01/2003. Conforme lo requerido por la  
 CROTU, en sesión de 13/01/2003  
 El Secretario

- b) Planos de detalle, escala mínima 1:2.000 del emplazamiento con indicación de las construcciones y edificaciones existentes, tales como caminos, canales de riego, muros, setos cierres etc.
- c) Planos en los que se indique la vegetación existente.
- d) Planos de accesos y relación con las vías de comunicación.
- e) Documentación fotográfica del entorno existente.



**Artículo 7.3.32. Licencias de obras de nueva planta.**

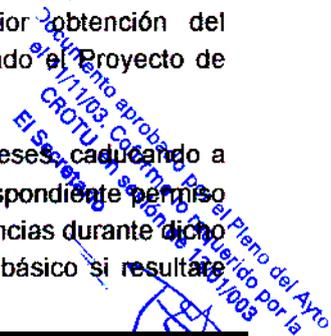
La concesión de las licencias de obras de nueva planta, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación, o si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes normas.
- d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
- g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

**Artículo 7.3.33. Licencias de obras diferidas.**

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el Proyecto de Ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de tres meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare



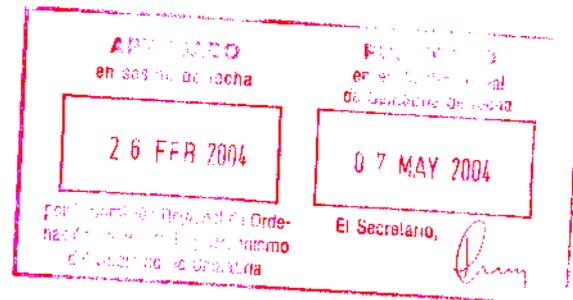
inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. La Alcaldía podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores de modificación o desarrollo del planeamiento.

**Sección 3. Urbanización**

**Artículo 7.3.34. Obras de urbanización.**

1. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en:

- a) Excavación y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación del viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Red de evacuación.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de gas.
- h) Redes de telecomunicación.
- i) Galerías de servicios.
- j) Alumbrado
- k) Parques, jardines y espacios libres.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Señalización.



2. Las obras de urbanización podrán ser generales o parciales. Las primeras comprenden la urbanización completa de un área y las segundas, afectan a un elemento de urbanización concreto. En todo caso, resolverán el enlace de los servicios con el resto de la ciudad, verificando la suficiente dotación o capacidad de éstos.

3. La ejecución de obras de urbanización se definirán mediante proyectos de urbanización y proyectos municipales de obra.

4. Los proyectos de urbanización contendrán los documentos señalados en la legislación urbanística con el nivel de detalle preciso para la ejecución de las obras. Incluirán además:

- a) Planos de referencia al planeamiento que se desarrolla con indicación de los elementos, arbolado, cierres o construcciones a derribar o trasladar.
- b) Plan de obras, con especificaciones del plazo total de ejecución de las obras y de los plazos parciales si existieran.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto de Sevilla el 11/01/03. Conforme a lo requerido por la Ley 1/2003, en sesión de 13/01/03. El Secretario

- c) Títulos de propiedad de los terrenos que comprende el proyecto de urbanización, y en su caso, la documentación exigida por la Ley de Expropiación Forzosa cuando ésta fuese necesaria por afectar a bienes y derechos a terceros.

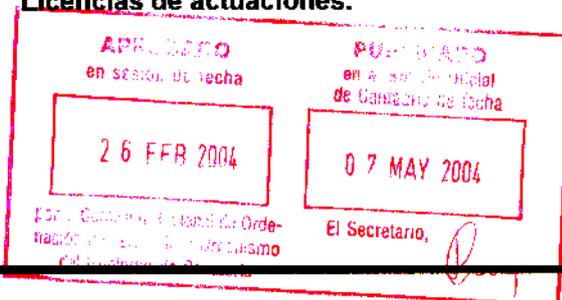
**Artículo 7.3.35. Tramitación de los proyectos de urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en la legislación urbanística, no obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de Ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias.
2. El presupuesto del proyecto, incluso las valoraciones expropiatorias podrán ser revisados y modificados por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada.
3. Los avales o cantidades que se aporten en garantía del cumplimiento del deber de urbanización se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones prevista. Realizada la recepción provisional de las obras podrá reducirse el importe de la garantía hasta un 25% del total, manteniéndose dicha caución hasta la finalización del plazo de garantía.

**Artículo 7.3.36. Licencia de obras de urbanización.**

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de quien los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendiente.
2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación para obras mayores.
3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por la Alcaldía y notificado por el promotor con antelación mínima de quince días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del acta de comprobación de replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la importancia de las obras a realizar.

**Sección 4. Licencias de actuaciones.**



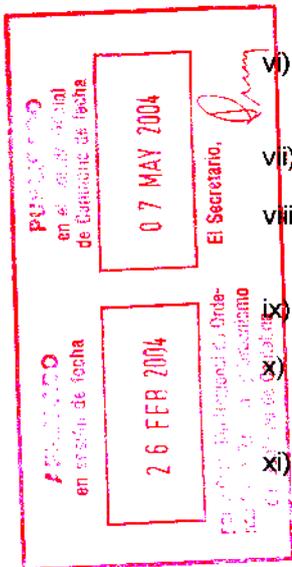
Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

**Artículo 7.3.37. Definición.**

1. Se entienden por actuaciones, aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en la sección anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplen.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

- a) Obras civiles singulares: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
- b) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
  - i) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
  - ii) Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - iii) Los cerramientos exteriores de terrenos.
  - iv) Implantación fija de construcciones prefabricadas o desmontables y similares.
  - v) Instalaciones de carácter ligero, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, invernaderos etc.
  - vi) Instalaciones fijas para actividades al aire libre: Recreativas, deportivas, de acampada.
  - vii) Soportes publicitarios exteriores.
  - viii) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - ix) Vertederos.
  - x) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - xi) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres no previstos en los proyectos originarios de edificación.
  - xii) Adecuación de caminos rurales y otros espacios tradicionales como campos de romería, fuentes y abrevaderos etc.
- c) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:
  - i) Vallados de obras y solares.
  - ii) Sondeos de terrenos.
  - iii) Apertura de zanjas y calas.

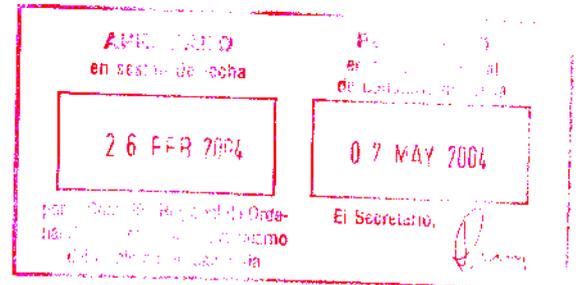


Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cazorla, en sesión de 13/01/2003.  
El Secretario

- iv) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- v) Ocupación de terrenos.

**Artículo 7.3.38. Condiciones de los proyectos.**

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate. Como mínimo, contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.



**Sección 5. Licencias de usos.**

**Artículo 7.3.39. Clases.**

Comprende este apartado las licencias de actividad y de ocupación.

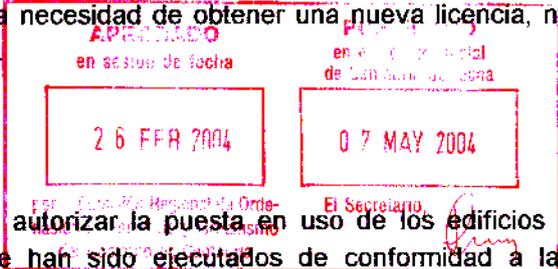
**Artículo 7.3.40. Licencias de actividad.**

1. Requieren licencia de actividad la nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones, así como cambio de titularidad, excepto en aquellos casos en que dicho cambio sea consecuencia de transmisiones mortis causa, o sentencia de separación de bienes o divorcio.
2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de apertura.
3. La concesión de licencias de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.
4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestias generados por la actividad o instalación. En este supuesto, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente.
5. Cuando se pretenda un cambio de titularidad de actividades en funcionamiento y autorizadas por licencia municipal no serán exigibles las condiciones señaladas en el Título 4, aunque podrán señalarse, si se considera necesario, nuevas condiciones de seguridad y se garantizará el cumplimiento de la legislación vigente en materia de medio ambiente. En el supuesto de que se encontrase en tramitación algún expediente sancionador relativo a condiciones del local o sus instalaciones, la concesión de la licencia requerirá la previa presentación de un proyecto comprensivo de las obras u otras medidas que aseguren la subsanación de las anomalías detectadas.

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, en sesión de 13/01/03  
 El Secretario

6. A los efectos previstos en el epígrafe anterior, se entiende que una actividad se halla en funcionamiento si no ha transcurrido más de un año desde el cese de la actividad del anterior titular.

7. La modificación de la actividad o de la superficie destinada a la misma, así como la de la potencia de los equipos instalados supondrá la necesidad de obtener una nueva licencia, no pudiendo tramitarse como cambio de titularidad.



**Artículo 7.3.41. Licencias de ocupación.**

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración de los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso o apertura de las instalaciones o establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan, a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente y resultaren legalmente exigibles.
- d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará a la Alcaldía por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables. La obtención

Documento aprobado por el Pleno del Ayto. de San Juan de los Rios el 11/11/03. Conformado lo requerido por la EMOTU, en sesión de 13/09/03.  
 El Secretario

de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento, y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

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

**Artículo 7.3.42. Condiciones de los proyectos.**

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por el facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica. En su caso, satisfarán las especificaciones contenidas en la normativa por la que se rija la instalación, traslado o ampliación de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas o la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.



**Sección 6. Ordenes de ejecución.**

**Artículo 7.3.43. Ordenes de ejecución.**

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, la Alcaldía ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

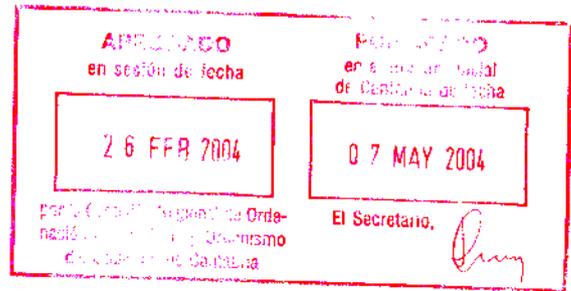
2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte de la Alcaldía la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en las obras y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada, a cargo del interesado, en caso de no hacerlo éste, y clausurarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de CROTU, en sesión de 13/01/03

El Secretario

**TITULO 8. NORMAS DE URBANIZACIÓN**



**Capítulo 1. Red viaria**

**Artículo 8.1.1. Tipos de vías.**

1. En cuanto a la ordenación y jerarquización viaria, a efectos de la urbanización y ordenación del sistema viario, se distinguen cuatro tipos de vías:

- a) Vías integradas en la red autonómica de carreteras.
- b) Vías de conexión con la red autonómica de carreteras.
- c) Vías internas de primer orden.
- d) Vías internas de segundo orden.

2. Los márgenes de las vías autonómicas estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria.

**Artículo 8.1.2. Accesibilidad**

Los proyectos de urbanización y de ejecución de obras de viario, principalmente en áreas de nuevo trazado, deberán atenerse a lo establecido en la Ley 3/1996, de 24 de septiembre de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.

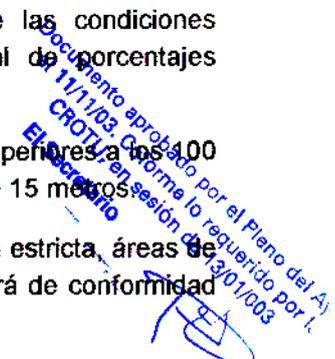
**Artículo 8.1.3. Determinaciones referentes a las vías de conexión con la red de carreteras autonómicas.**

1. De diseño:

- a) Con carácter general, el ancho de la calzada de dichas calles no podrá ser inferior a 6 metros.
- b) A ambos lados de la calzada se establecerán dos bandas de 3m destinadas a arcenes o aceras.

2. Condiciones de trazado.

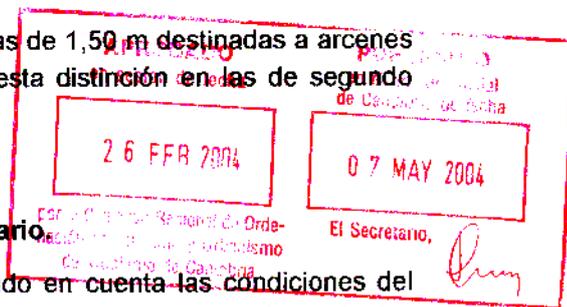
- a) El viario de conexión con la red de carreteras no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 6 por 100 en tramos superiores a los 100 metros, salvo aquellos casos singulares, debidamente justificados, en que las condiciones topográficas del terreno aconsejen la autorización municipal de porcentajes superiores.
- b) Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 400 grados, de 8 metros, y en ángulos inferiores a los 100 grados, de 15 metros.
- c) Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada estricta, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, y su señalización se realizará de conformidad con las disposiciones de los Servicios Técnicos Municipales.



- d) El viario de conexión con la red de carreteras definido por el presente Plan no podrá ser alterado por los proyectos, a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso, el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

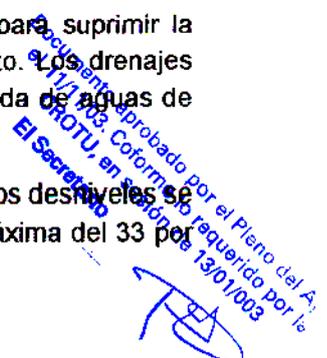
**Artículo 8.1.4. Determinaciones referentes al viario interno.**

1. El ancho mínimo de calzada para el viario interno será de 5 m., si bien dicha dimensión podrá reducirse hasta 3,5 m en el viario existente.
2. A ambos lados de la calzada se establecerán dos bandas de 1,50 m destinadas a arcenes o aceras en las vías de primer orden, no siendo exigible esta distinción en las de segundo orden.



**Artículo 8.1.5. Condiciones de pavimentación del viario.**

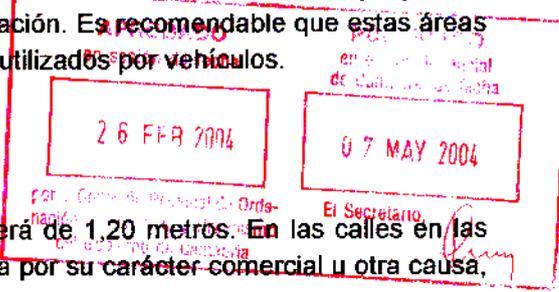
1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las de tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil, salvo en calles compartidas, se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruaje, etc.
3. El pavimento de las aceras y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las zonas de aquéllas que ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformaran su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del borde exterior.
4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.
5. La pavimentación de las calzadas se realizará, como mínimo, con firme de macadam, hormigón, adoquinado, o empedrado tradicional, o mezclas bituminosas, según se especifique para cada tipo de viario en los documentos de este planeamiento.
6. El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes.
7. Donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas adyacentes del pavimento. Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán sumideros para la recogida de aguas de superficie.
8. Cuando existan desniveles en las proximidades inmediatas de las vías, estos desniveles se harán de forma que los taludes que sean necesarios tengan una pendiente máxima del 33 por 100, colocando muros de contención en los lugares necesarios.



9. En el viario del centro histórico se mantendrá el empedrado tradicional, el mismo pavimento se establecerá en las áreas más cualificadas de los núcleos rurales tradicionales. En los caminos rurales, especialmente en los itinerarios catalogados se emplearán preferentemente pavimentos terrizos. En el resto de los núcleos rurales y en los caminos de salida de la Villa se utilizarán preferentemente pavimentos de hormigón con fajeados de dolas de piedra del país o adoquines.

**Artículo 8.1.6. Calles compartidas.**

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen por tanto un carácter local.
2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter de la zona.
3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a vehículos deben interrumpirse cada veinticinco metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos de separación.
4. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización preferentemente.
5. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
6. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. ~~Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizados por vehículos.~~



**Artículo 8.1.7. Aceras y vías de peatones.**

1. La anchura mínima en áreas de nuevo trazado será de **1,20 metros**. ~~En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de 4,00 metros.~~
2. Tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1 por 100 para evacuación de aguas pluviales y una máxima del 10 por 100.
3. Estos límites podrán sobrepasarse previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Para pendientes inferiores al 1 por 100 cuando se asegure la recogida de aguas pluviales.

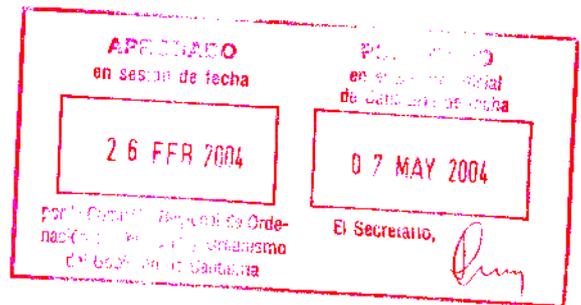
Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 1 de mayo de 2003. Conforme lo requerido por la Ley 1/2003. El Secretario

- b) Para pendientes superiores al 10 por 100 cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de 1,20 metros, pendiente del 10 por 100 y huellas de 30 centímetros.
  - c) Cuando exista un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de 35 centímetros, contrahuella máxima de 16 centímetros, en un número máximo de 10 peldaños entre rellanos.
4. Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.
5. Se tendrán en cuenta las previsiones contenidas en la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas, con arreglo a lo establecido en la Ley 3/1996, de 24 septiembre, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación

**Artículo 8.1.8. Estacionamiento.**

1. Los estacionamientos que se establezcan en proximidad de las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalen a continuación:

- d) Unidireccional (a uno o ambos lados)
  - Aparcamiento en línea, 2,50 metros
  - Aparcamiento en batería, 5 metros
  - Aparcamiento en espina, 4 metros
- e) Bidireccional
  - Aparcamiento en línea, 5 metros
  - Aparcamiento en batería, 7 metros
  - Aparcamiento en espina, 6 metros



2. Se procurará plantar árboles cada cierto número de plazas de estacionamiento, para que, además de aportar sombra, disciplina la posición de los vehículos.
3. Los estacionamientos correspondientes a zonas servidas por caminos podrán establecerse de forma agrupada mediante ensanches previstos para tal fin.
4. En los estacionamientos mayores, que superen los 100 vehículos, utilizarán preferentemente pavimentos de celosía de hormigón con césped.
5. Para los estacionamientos de gran capacidad, superior a los 100 vehículos, que no estén integrados en unidades de actuación de tipo hotelero o residencial, se prevé la existencia de una cierta edificabilidad de usos complementarios: hoteleros, hosteleros, comerciales, oficinas o residenciales, definiéndose dos grados.

Se encuentra aprobado por el Pleno del Ayto. de PROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

**Capítulo 2. Red de abastecimientos de agua**

**Artículo 8.2.1. Condiciones generales.**

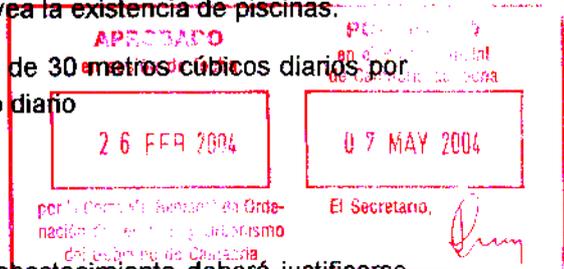
1. Los proyectos de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables, que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos.

1. Tanto en el trazado como en el cálculo y construcción se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, en el Pliego de prescripciones técnicas generales para las tuberías de abastecimientos de agua, O.M.: de 28 de julio de 1.974 y Norma Tecnológica NTE-IFA.

**Artículo 8.2.2. Dotación.**

1. La dotación disponible de agua potable no será inferior a 250 litros por habitante y día, en zona residencial, ni de 350 litros por habitante cuando se prevea la existencia de piscinas.

2. En la zona industrial, el consumo mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos diarios por Ha. y el consumo máximo de cálculo se tomará igual al medio diario



**Artículo 8.2.3. Suministro.**

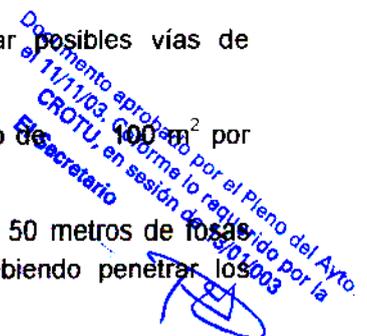
1. Cuando el suministro no proceda de la red general de abastecimiento deberá justificarse documentalmente tanto la potabilidad del agua como la disponibilidad del caudal suficiente, debiendo calcularse la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día junto con una presión mínima de una atmósfera en el punto más desfavorable de la red.

2. La falta de presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas.

3. Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas si éstas se destinan a uso distinto del industrial, los pozos deberán suministrar un caudal de 15-20 litros/segundo, distando de otro más de 550 metros.

4. Cumplirán las condiciones establecidas por la legislación sectorial, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos:

- a) Los pozos se sellarán y aislarán en sus 20 metros primeros
- b) No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial adyacente.
- c) Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.
- d) El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m<sup>2</sup> por unidad.
- e) Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 metros de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

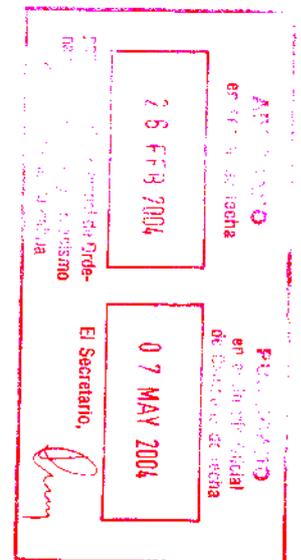


- f) Los pozos deberán situarse a más de 1.000 metros de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro foco contaminante.

**Artículo 8.2.4. Condiciones de diseño.**

1. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo, en lo posible, el trazado de las aceras.
2. En el proyecto se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubiera de salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.
3. En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las Normas referidas en el Pliego de prescripciones técnicas generales para las tuberías de abastecimientos de agua, O.M.: de 28 de julio de 1.974 y Norma Tecnológica NTE-IFA., y en cualquier caso, en toda nueva obra se tendrá en cuenta:
  - El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 100 mm. y el material será de fundición dúctil, estando la velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg., debiendo la pendiente ajustarse a los siguientes valores:

Diámetro	Pendiente económicamente aconsejable	Pendiente Máxima
100	1/135	1/20
125	1/200	1/30
150	1/250	1/40
175	1/300	1/50
200	1/400	1/60
250	1/500	1/85
300	1/700	1/110
350	1/850	1/135
400	1/1000	1/170
450	1/1225	1/200
500	1/1400	1/225
600	1/1800	1/290
700	1/2220	1/350
800	1/2650	1/420
900	1/3100	1/500
1000	1/3500	1/550



**Capítulo 3. Red de evacuación de aguas residuales**

**Artículo 8.3.1. Condiciones generales.**

1. Los proyecto se elaborarán según lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas NTE-ISA/1973 y NTE-ISD/1974.

Documento aprobado por el Pleno del Ayto al 11/1/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03  
El Secretario

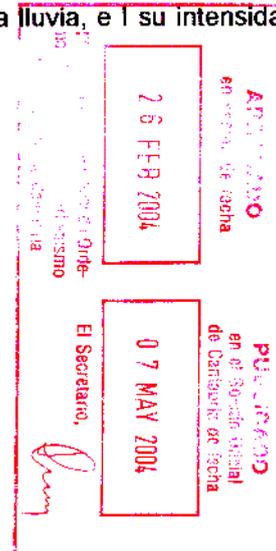
2. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, a no ser que utilicen como previa al vertido a una red general de saneamiento.

3. En todo caso, queda prohibido cualquier tipo de vertido a cielo abierto, incluso en suelo rústico, salvo que se cumpla estrictamente la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente y se obtenga la preceptiva autorización municipal.

**Artículo 8.3.2. Condiciones de cálculo.**

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de aguas. Para los caudales de aguas de lluvia se partirá de una precipitación de 160 litros por segundo y hectárea si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 hectáreas. Se calcularán los caudales máximos procedentes de lluvia con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables, y con probabilidad de repetición cada cinco años si las pendientes del terreno son muy pequeñas, teniendo en cuenta en ambos casos, el retardo y acumulación de caudales. Se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula  $I = 260 \times n \times c \times 0.42 \times t \times 0.52$ , donde n es de número de años de probabilidad de repetición y t el tiempo, en minutos, de duración de la lluvia, e I su intensidad en metros por segundo y hectárea.

- Zonas urbanizadas con edificación colectiva: ... 0,60
- Zonas con edificación unifamiliar en hilera: ..... 0,50
- Zonas con edificación unifamiliar aislada: ..... 0,40
- Zonas con edificación industrial: ..... 0,30
- Zonas de almacenes, etc.: ..... 0,20
- Zonas de parques y jardines o de cultivo: ..... 0,10

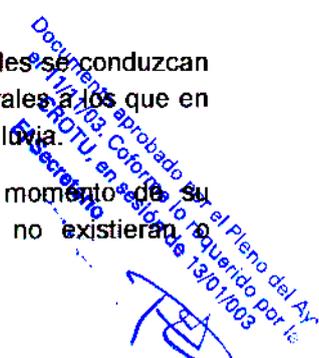


**Artículo 8.3.3. Condiciones de diseño.**

1. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierte a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación residencial en que existan arroyos o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales.

2. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas a los cauces públicos naturales a los que en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

3. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes, si aun no existieran o resultaran inadecuados.



4. Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación de afluentes y, por otra, la erosión del material de las conducciones.
5. El caudal mínimo de cálculo será el que corresponda al abastecimiento más el riego.
6. La velocidad media para el caudal de cálculo estará comprendida entre dos y medio metros por segundo y un metro por segundo.
7. En suelo urbano se colocarán pozos de registro cada cincuenta metros como máximo y se preverán los sistemas de depuración adecuados.
8. Las tuberías serán, en cualquier caso, absolutamente estancas.
9. Los colectores secundarios del sistema Saja – Besaya estarán afectados por una franja de servidumbre de 3 metros a ambos lados.
10. Las depuradoras no se instalarán bajo ningún concepto en zonas inundables.
11. Solamente en el caso de las viviendas unifamiliares aisladas se podrán permitir el uso de fosas sépticas en las condiciones establecidas en estas Normas para el Suelo Rústico.
12. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 centímetros en la exterior y de 20 centímetros en las acometidas domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200, el diámetro no será inferior a 40 centímetros. La velocidad, en todo caso, estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo, debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites. La pendiente de los colectores, ramales y acometidas se ajustará a los valores siguientes:

Tubería	Mínima	Pendiente Máxima	Óptima
Acometidas	1/100	1/15	1/50
0/30 cm.	1/300	1/15	1/50-1/150
0/50 cm	1/500	1/25	1/100-1/200
60<y<100 cm	1/1000	1/50	1/200-1/500
>100 cm.	1/3000	1/75	1/300-1/750

13. En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a 60 centímetros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 40 metros.

14. En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será 0,5 metros cúbicos para las alcantarillas de 30 centímetros y de un metro cúbico, como mínimo, para las restantes.

15. La profundidad de las tuberías será, como mínimo, de 1 metro desde la clave hasta la superficie de la calzada. En profundidades inferiores que discurran por calzadas o aparcamientos viarios, las tuberías discurrirán en proximidad adecuada. Si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable, se situarán, como mínimo, a 50 centímetros de distancia entre las generatrices de ambas y siempre inferiores a las de agua potable.

16. Los afluentes industriales se someterán a control de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios no se vean afectados por los vertidos

**APROBADO**  
en sesión de fecha  
20 FEB 2004

**PLACADO**  
en el D.O. en Oficial  
de Construcción de fecha  
07 MAY 2004

El Secretario,

Pleno del Ayuntamiento de Besaya, en sesión de 13 de Mayo de 2004, por el que se aprueba el texto refundido de las Normas Urbanísticas.

industriales, tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando, tanto la depuración previa antes de su vertido a la red urbana, como al sistema de tarificación progresiva a emplear en función del tipo y cuantía de los vertidos.

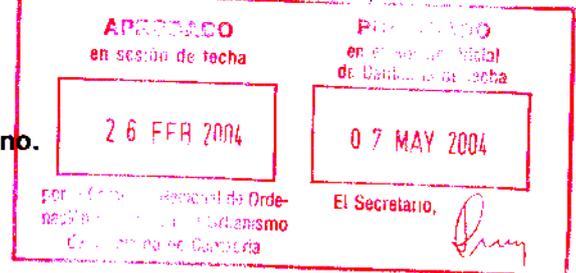
#### Capítulo 4. Red de suministro de energía eléctrica

##### Artículo 8.4.1. Clasificación de la red de energía eléctrica.

1. La red de energía eléctrica se clasifica del siguiente modo:
  - a) Red de transporte: Enlaza entre centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto.  
Tensiones: 300-220 Kv.
  - b) Red de reparto: Las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambios sólo en la red propia.  
Tensiones: 132-66-45 Kv.
  - c) Red de distribución: tensiones 20-15 Kv.
2. Independientemente de la tensión, se entenderá sistema local toda red que atienda exclusivamente a un abonado local o a una actuación urbanística en concreto, o sea, red propia del sector urbanístico industrial.

##### Artículo 8.4.2. Condiciones de la red en suelo urbano.

1. Red de transporte.
  - a) Líneas:
    - i) En suelo urbano de la Villa de Santillana y sus proximidades, los núcleos rurales tradicionales más densos, las urbanizaciones existentes y los ámbitos de gestión del suelo calificado como suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado se evitará el tendido aéreo, realizándose en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.
    - ii) En suelo urbano de edificación unifamiliar o con tejido poco compacto podrá autorizarse el tendido aéreo, a petición de titular interesado, cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen y exista posibilidad de incluir el trazado aéreo por zonas compatibles con las limitaciones impuestas por efectos de visualidad, concurrencia de personas, calidad urbana, servidumbres y distancias. Las edificaciones deberán guardar las distancias previstas en el Reglamento Técnico correspondiente.
    - iii) En suelo urbano libre de edificación como zonas verdes públicas destinadas a parques y jardines, y de equipamiento deportivo de recreo y expansión,



sólo se permitirá el paso de líneas aéreas por trazados en los que su incidencia sobre el entorno sea mínima.

b) Subestaciones:

Cuando condiciones de seguridad, mejora de servicio, reducciones de servidumbres y economía obliguen a fijar subestaciones del tipo 220-132/66-45-15 Kv. en el centro de gravedad de las cargas, se garantizará un adecuado aislamiento y protección y se dispondrá dentro de un edificio. Se dispondrán pasillos adecuados hasta la acometida de la red establecida.

2. Red de reparto.

a) Líneas:

i) En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de reparto se instalarán preferentemente subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red. La instalación en aéreo deberá estar precedida de la aprobación, por parte de la Administración Local, de la justificación pomenorizada y de la solución técnica concreta.

ii) En suelo urbano industrial, las líneas podrán ser aéreas, habiendo de establecerse pasillos de protección que flanqueen vías de circulación.

b) Estaciones transformadoras:

i) En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las ETD se dispondrán dentro de edificio con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

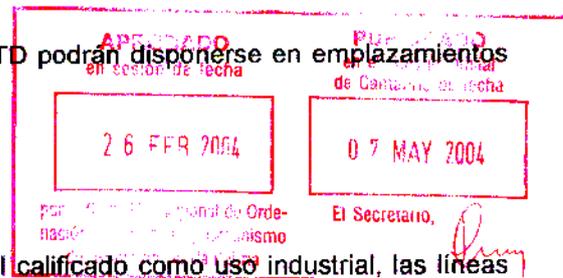
ii) En suelo urbano industrial, las ETD podrán disponerse en emplazamientos reservados previamente.

3. Red de distribución.

a) Líneas:

i) En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de distribución en alta (20,15 Kv) discurrirán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables en otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir la característica de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

ii) En suelo urbano industrial, estas líneas de distribución en alta tensión se instalarán aéreas. Las líneas de distribución en baja (BT) cumplirán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.



Se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Cantabria el día 17/1/03. Copia requerida por la Ley 13/01/03.  
 El Secretario

b) Centros de transformación:

En suelo urbano, los CT en ningún caso se situarán a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 ó 5 cables subterráneos de tensión 20-15 Kv y 16 salidas de baja tensión.

**Artículo 8.4.3. Condiciones de la red en suelo urbanizable**

1. Red de transporte.

a) Líneas:

Se podrá autorizar su tendido aéreo por los pasillos de protección y reserva previstos. A partir del momento de aprobación de un Plan Parcial, podrá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo, que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización, tengan las cotas de nivel previstas en el Proyecto de Urbanización y se hayan cumplido las formalidades del art. 29 de Decreto 2.619/1966.

b) Subestaciones:

Se podrá autorizar su ubicación en zonas adecuadas y protegidas, con acondicionamiento de suelo específico para ello.

Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones hasta la acometida de la red establecida.

2. Red de reparto.

a) Líneas:

Su tendido podrá ser aéreo cuando discorra por los pasillos de protección y reserva previstos. A partir del momento de aprobación de un Plan Parcial, que no desarrolle un sector industrial, podrá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo, que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización, tengan cotas de nivel previstas en el Proyecto de Urbanización y se hayan cumplido las formalidades del art. 29 del Decreto 2.619/1.966.

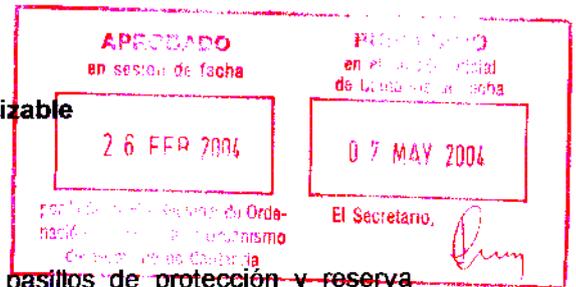
b) Estaciones transformadoras:

Se podrá autorizar su emplazamiento en zonas adecuadas y protegidas con acondicionamiento de suelo específico para ello.

Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones, hasta la acometida con la red establecida, distinguiendo las servidumbres de la línea aérea y subterránea de acuerdo con la Reglamentación vigente.

3. Red de distribución.

a) Líneas:



Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Llanes el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario

Los planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable programado habrán de contemplar lo dispuesto en el art. 53 del Reglamento de Planeamiento, junto con el condicionado establecido por esta Normativa para el suelo urbano.

b) Centros de transformación:

Los planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable programado habrán de contemplar lo dispuesto en el art. 53 del Reglamento de Planeamiento, junto con el condicionado establecido por esta Normativa para el suelo urbano.

## Capítulo 5. Red de alumbrado público

### Artículo 8.5.1. Iluminación.

1. Las iluminaciones medias de las vías públicas se adoptarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, la iluminación media deberá ser la siguiente:

- Vías primarias: de 20 a 30 lux
- Vías locales: de 10 a 20 lux
- Vías peatonales, parques, jardines: de 5 a 15 lux.

2. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento de iluminación del 25 por 100 respecto a las vías donde estén situados.

### Artículo 8.5.2. Condiciones de diseño.

1. Las luminarias podrán instalarse unilaterales, bilaterales pareadas y bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada.

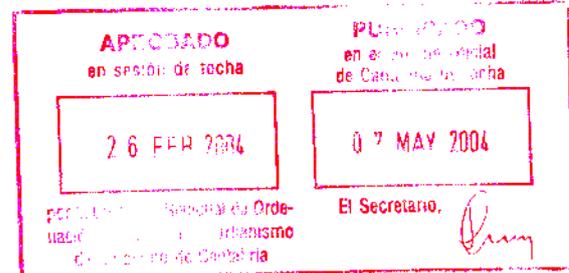
2. En las vías de doble calzada, separadas por banda central no superior a 12 metros de anchura, las luminarias podrán colocarse sobre báculos de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la latitud de cada calzada no exceda de 12 metros.

3. Para el cálculo de la altura citada se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.

4. Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público serán análogos a los utilizados por el Ayuntamiento en calles de características semejantes.

5. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio.

6. Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuarlas dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrá ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público y sus características serán semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.



Documento aprobado por el Pleno del Ayt. de Cantabria en sesión de 13/01/03. Copia no requerido por la Ley 1/2002. El Secretario

**NORMAS URBANÍSTICAS**

7. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será subterráneo en el ámbito del casco histórico, los núcleos tradicionales densos, y los ámbitos de gestión de los suelos urbanos y urbanizables. Previa autorización municipal, se podrán realizar tendidos aéreos y en fachada en aquellos casos debidamente justificados por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías.

**Capítulo 6. Condiciones de los espacios libres**

**Artículo 8.6.1. Condiciones del proyecto.**

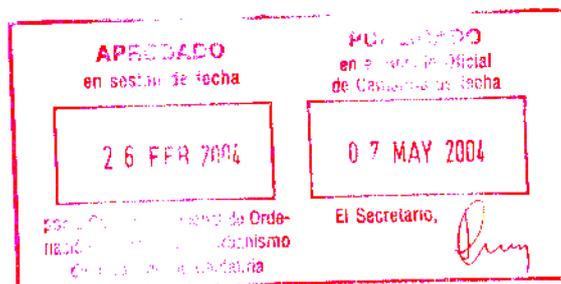
1. El diseño se analizará atendiendo a la integración en los espacios públicos limítrofes, distinguiendo: áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc.
2. El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional sometidas a cesión o subasta municipal, así como los servicios de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área.
3. El proyecto desarrollará la urbanización integral de su ámbito definiendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurren en su ámbito.
4. El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado deberán adaptarse a las posibilidades de conservación, según ésta corresponda a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Única: En los procedimientos iniciados con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General continuará aplicándose la normativa vigente en el momento de su iniciación.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Única: a partir de la entrada en vigor del presente Plan General quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.



Documento aprobado por el Pleno del Ayto. el 11/11/03. Conforme lo requerido por la CROTU, en sesión de 13/01/03. El Secretario [Signature]