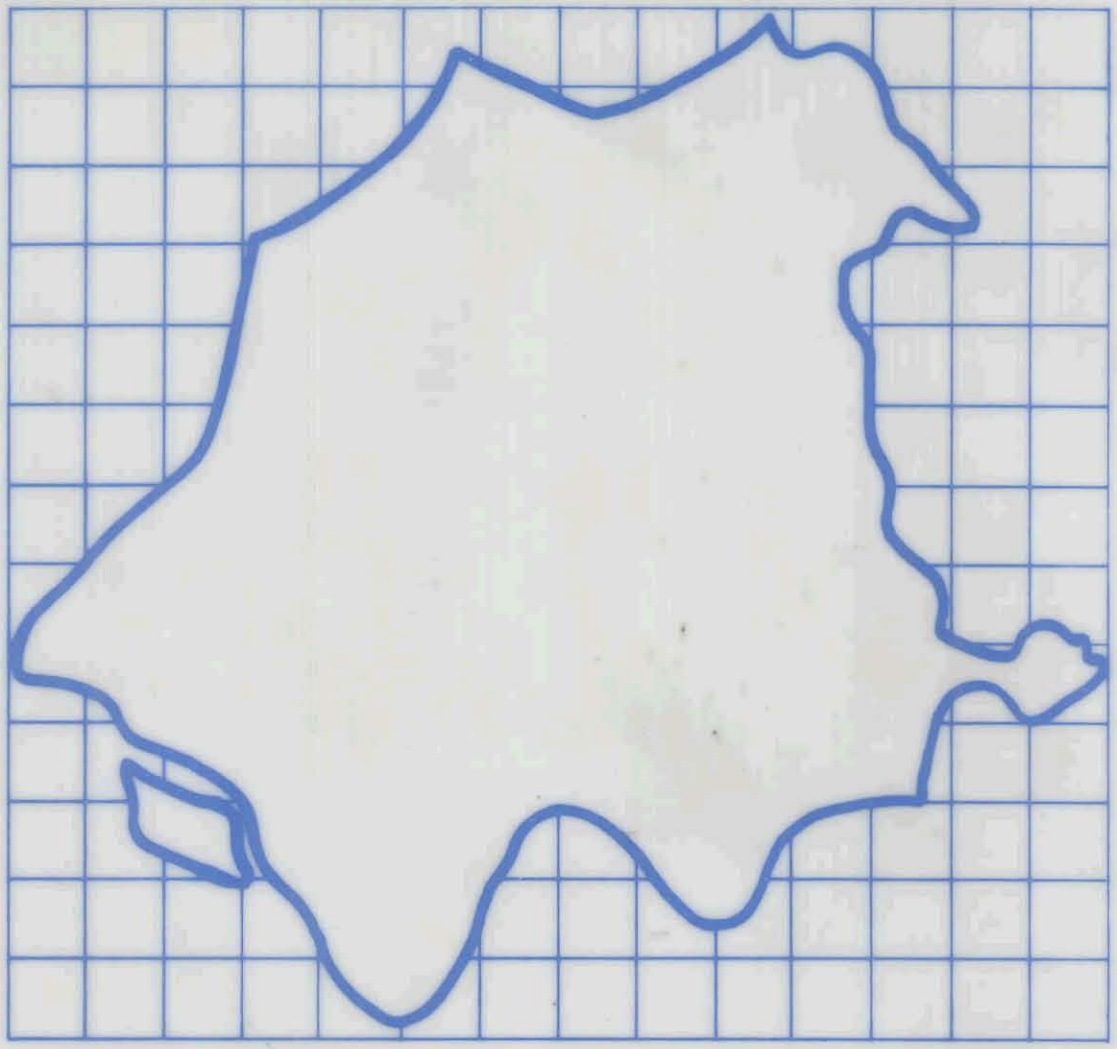
NORMAS URBANISTICAS

(Texto Refundido. Julio, 1990)



REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

SUANCES

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-JUL-90

El Secretario,

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-90

NORMAS URBANISTICAS

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SUANCES

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SUANCES

TITULO I. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN

I.1.1. **Naturaleza y ámbito**..... 1
I.1.2. Efectos..... 1
I.1.3. Vigencia..... 1
I.1.4. Modificación..... 1
I.1.5. Revisión.....

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1 JUL - 30
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9 - 8 - 96
El Secretario

CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN

I.2.1. Contenido y valor relativo de la documentación..... 4
I.2.2. Interpretación del Plan..... 6

CAPITULO 3. PUBLICIDAD DE PLANEAMIENTO

I.3.1. Consulta directa..... 7
I.3.2. Consultas técnicas..... 7
I.3.3. Informes urbanísticos..... 7
I.3.4. Consultas que requieren interpretación del planeamiento..... 8

TITULO II: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

II.1.1. Organos actuantes..... 9
II.1.2. Prioridad en el desarrollo..... 9
II.1.3. Instrumentos de actuación urbanística..... 9

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

SECCION 1ª. FIGURAS DE PLANEAMIENTO

II.2.1. Programa de Actuación Urbanística..... 10
II.2.2. Planes Parciales..... 10
II.2.3. Planes Especiales..... 12

SECCION 2ª. FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACION DETALLADA

II.2.4. Catálogos complementarios del planeamiento..... 14
II.2.5. Estudios de Detalle..... 14
II.2.6. Ordenanzas especiales..... 15

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTION

II.3.1. Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación... 16
II.3.2. Sistemas de actuación..... 16
II.3.3. Sistema de compensación..... 17
II.3.4. Sistema de cooperación..... 17
II.3.5. Sistema de expropiación..... 17
II.3.6. Reparcelación..... 18
II.3.7. Parcelación urbanística..... 19

II.3.8. Parcelación rústica..... 19

CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

SECCION 1ª. PROYECTOS DE URBANIZACION

II.4.1. Definición, clases y características generales..... 20
II.4.2. Contenido de los proyectos de urbanización..... 21
II.4.3. Aprobación..... 21

SECCION 2ª. PROYECTOS DE EDIFICACION

II.4.4. Clases de obras de edificación..... 21
II.4.5. Obras en los edificios existentes..... 22
II.4.6. Obras de demolición..... 23
II.4.7. Obras de nueva planta..... 23
II.4.8. Condiciones comunes de los proyectos de edificación de nueva planta..... 24
II.4.9. Documentación específica de los proyectos de obras de los edificios existentes..... 25
II.4.10. Documentación específica de los proyectos de demolición..... 27
II.4.11. Documentación específica de los proyectos de edificación de nueva planta..... 27

SECCION 3ª. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

II.4.12. Definición y clases..... 28
II.4.13. Condiciones de los proyectos..... 30

SECCION 4ª. PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES.

II.4.14. Definición y clases..... 30
II.4.15. Condiciones de los proyectos..... 31

CAPITULO 5. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION.

SECCION 1ª. LICENCIAS URBANISTICAS

II.5.1. Actividades sujetas a licencia..... 32
II.5.2. Obligaciones de los solicitantes..... 32
II.5.3. Obras con licencias urbanísticas..... 33
II.5.4. Procedimiento para la obtención de licencia..... 33
II.5.5. Concesión de licencias en suelo no urbanizable..... 35
II.5.6. Licencias de parcelación..... 36
II.5.7. Licencias de obras de urbanización..... 38
II.5.8. Licencias de obras de edificación..... 38
II.5.9. Caducidad y suspensión de licencias de obras..... 39
II.5.10. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.... 40
II.5.11. Licencias de otras actuaciones urbanísticas..... 40
II.5.12. Licencias de instalaciones y actividades..... 40
II.5.13. Licencias de ocupación o funcionamiento..... 41

SECCION 2ª. CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

II.5.14. Actuaciones previas..... 43

II.5.15. Vallado de obras..... 43
II.5.16. Construcciones provisionales de obra..... 44
II.5.17. Acopio de escombros y materiales..... 44
II.5.18. Andamios y maquinaria auxiliar..... 44
II.5.19. Inspección de la ejecución de las obras..... 45
II.5.20. Conclusión de las obras o instalaciones..... 45
II.5.21. Recepción de las obras de urbanización..... 46

SECCION 3ª. CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES.

II.5.22. Deberes de conservación..... 48
II.5.23. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones..... 49
II.5.24. Contenido del deber de conservación de solares..... 49
II.5.25. Contenido del deber de conservación de edificaciones..... 49
II.5.26. Ordenes de ejecución para la conservación..... 50
II.5.27. Conservación del patrimonio catalogado..... 51

SECCION 4ª. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

II.5.28. Procedencia de la declaración..... 51
II.5.29. Daños no reparables..... 51
II.5.30. Obras de reparación..... 52
II.5.31. Declaración de ruina..... 53
II.5.32. Inmuebles catalogados..... 54

TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

III.1.1. Clasificación del suelo..... 55
III.1.2. Suelo de sistemas generales..... 56
III.1.3. División del suelo en razón de su calificación urbanística..... 56
III.1.4. División del suelo en razón de su ordenación detallada..... 57
III.1.5. División del suelo en razón de la gestión urbanística..... 58

CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

III.2.1. Derogación del planeamiento anterior..... 59
III.2.2. Situaciones fuera de ordenación..... 59

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

III.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico..... 60
III.3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento..... 61
III.3.3. Regulación detallada del uso del suelo..... 62
III.3.4. Utilización pública de los terrenos..... 62
III.3.5. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria..... 62

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión de 14-10-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria el 9-11-99
El Secretario,
COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

TITULO IV. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO.

IV.1.1. Definición y delimitación..... 64
IV.1.2. Regulación de los sistemas generales..... 64
IV.1.3. Titularidad y régimen urbanístico..... 64
IV.1.4. Procedimientos de obtención de los sistemas geneales..... 65

CAPITULO 2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE.

IV.2.1. Derechos y obligaciones de los propietarios..... 66
IV.2.2. Ocupación de terrenos de sistemas generales..... 66
IV.2.3. Obtención por expropiación forzosa..... 66
IV.2.4. Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado 67
IV.2.5. Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable no programado..... 67

TITULO V. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DEFINICION Y REGIMEN URBANISTICO

V.1.1. Definición..... 69
V.1.2. División y delimitación del suelo No Urbanizable..... 69
V.1.3. Régimen urbanístico..... 70
V.1.4. Parcelaciones rústicas..... 71
V.1.5. Prohibición de parcelaciones urbanísticas..... 71
V.1.6. Concepto de núcleo rural..... 72
V.1.7. Concepto de núcleo de población..... 72
V.1.8. Condiciones de urbanización..... 73
V.1.9. Formación de Planes Especiales..... 73

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION.

SECCION 1ª. PROTECCION DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS

V.2.1. Carreteras, caminos y sendas..... 75
V.2.2. Líneas de energía eléctrica. Alta tensión..... 75
V.2.3. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento..... 76
V.2.4. Gasoductos..... 76

SECCION 2ª. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

V.2.5. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos..... 77
V.2.6. Condiciones generales de vertido de residuos líquidos..... 80
V.2.7. Condiciones generales para los vertidos al mar..... 80
V.2.8. Protección de los cursos fluviales..... 82
V.2.9. Protección de aguas para abastecimiento público y privado..... 82
V.2.10. Protección de aguas subterráneas..... 83
V.2.11. Protección de marismas..... 83
V.2.12. Protección contra la contaminación atmosférica..... 84

V.2.13. Protección frente a ruidos y vibraciones..... 84

SECCION 3ª. PROTECCION DEL PAISAJE.

V.2.14. Normas generales de protección del paisaje..... 84
V.2.15. Integración paisajística de carreteras y caminos.... 86
V.2.16. Intrusión visual..... 86
V.2.17. Protección de masas forestales autóctonas..... 86
V.2.18. Actuaciones en zonas afectadas por el trazado de infraestructuras de transporte..... 87
V.2.19. Actuaciones que afecten a la protección de elementos del patrimonio arqueológico..... 87

CAPITULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION.

V.3.1. Usos característicos..... 88
V.3.2. Usos compatibles..... 88
V.3.3. Edificaciones permitidas..... 89
V.3.4. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria..... 90
V.3.5. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras..... 91
V.3.6. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales o deportivas... 91
V.3.7. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada..... 92
V.3.8. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social..... 93
V.3.9. Condiciones de la edificación de vivienda familiar... 93
V.3.10. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial..... 94
V.3.11. Condiciones estéticas..... 95
V.3.12. Situaciones de fuera de ordenación en Suelo No Urbanizable..... 95

CAPITULO 4. REGIMEN ESPECIFICO DE LAS DISTINTAS AREAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

V.4.1. Suelo no urbanizable especialmente protegido..... 97
V.4.2. Suelo no urbanizable simple..... 97
V.4.3. Suelo no urbanizable de núcleo rural..... 97
V.4.4. Suelo afectado por la servidumbre de protección de la costa..... 99

TITULO VI. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO 1. DEFINICION Y CATEGORIAS.

VI.1.1. Definición..... 101
VI.1.2. Categorías y delimitación..... 101

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en sesión de 12-JUL-30
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-9-90
El Secretario

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

SECCION 1ª. DETERMINACIONES GENERRALES.

VI.2.1. Definición del suelo urbanizable no programado..... 102
VI.2.2. Desarrollo del suelo urbanizable no programado..... 102
VI.2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios..... 102
VI.2.4. Núcleo de población..... 103

SECCION 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCION 1ª. DETERMINACIONES GENERALES.

VI.3.1. Definición del suelo urbanizable programado..... 111
VI.3.2. Revisión del programa..... 111
VI.3.3. Facultades, obligaciones y cargas de los propietarios..... 112
VI.3.4. Aprovechamiento medio..... 113
VI.3.5. Aprovechamiento en cada sector..... 113

SECCION 2ª. ACCIONES EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

VI.3.6. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores... 114
VI.3.7. Desarrollo del suelo urbanizable programado..... 114
VI.3.8. Plazos de ejecución del planeamiento..... 115
VI.3.9. Requisitos para poder edificar..... 116

SECCION 3ª. CONDICIONES DE LA ORDENACION

VI.3.10. Criterios de ordenación..... 118
VI.3.11. Condiciones de la edificación..... 119
VI.3.12. Condiciones de uso..... 120

SECCION 4ª. CONDICIONES DE LA URBANIZACION.

VI.3.13. Pavimentación..... 120
VI.3.14. Señales verticales..... 122
VI.3.15. Mobiliario urbano..... 123
VI.3.16. Ajardinamiento..... 123
VI.3.17. Abastecimiento de agua potable..... 124
VI.3.18. Red de riego e hidrantes contra incendios..... 126
VI.3.19. Red de saneamiento..... 126
VI.3.20. Condiciones de los vertidos..... 128
VI.3.21. Red de distribución eléctrica..... 129
VI.3.22. Alumbrado..... 130
VI.3.23. Areas ajardinadas y parques..... 132
VI.3.24. Red telefónica..... 132
VI.3.25. Red de distribución de gas..... 133

SECCION 5ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

TITULO VII. REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

VII.1.1. Definición..... 146
VII.1.2. Régimen urbanístico..... 146
VII.1.3. Facultades y derechos de los propietarios..... 147
VII.1.4. Deberes y cargas de los propietarios..... 148
VII.1.5. Régimen de las Unidades de Actuación..... 150
VII.1.6. Condiciones generales previas para la edificación..... 150
VII.1.7. Edificación previa a [illegible] de solar..... 151

ACUERDO Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria
Condicionado
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha

CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

VII.2.1. Definición y adecuación al planeamiento..... 153
VII.2.2. Obras en edificaciones fuera de ordenación..... 153

TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

VIII.1.1. Definición..... 155
VIII.1.2. Clases de condiciones..... 155

SECCION 1ª. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.

VIII.1.3. Parcela..... 155
VIII.1.4. Superficie de parcela..... 156
VIII.1.5. Parcela mínima..... 156
VIII.1.6. Segregación de parcelas parcialmente edificadas... 156
VIII.1.7. Linderos..... 156
VIII.1.8. Alineaciones..... 157
VIII.1.9. Rasantes..... 157
VIII.1.10.Solar..... 158

SECCION 2ª. DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION

VIII.1.11. Referencias de la edificación..... 159
VIII.1.12. Posición de la edificación respecto a la alineación..... 159
VIII.1.13. Retranqueo..... 160
VIII.1.14. Separación entre edificaciones..... 160
VIII.1.15. Tipologías edificatorias..... 160

SECCION 3ª. DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA

VIII.1.16. Superficie ocupable..... 161
VIII.1.17. Ocupación o superficie ocupada..... 161
VIII.1.18. Coeficiente de ocupación..... 161
VIII.1.19. Superficie libre de parcela..... 162

SECCION 4ª. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

VIII.1.20. Superficie edificada por planta..... 162
VIII.1.21. Superficie edificada total..... 162
VIII.1.22. Superficie útil..... 162
VIII.1.23. Superficie edificable..... 163
VIII.1.24. Coeficiente de edificabilidad..... 163

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

VIII.2.1. Aplicación..... 165
VIII.2.2. Sólido capaz..... 165
VIII.2.3. Longitud de la edificación..... 165
VIII.2.4. Altura de la edificación..... 165
VIII.2.5. Medición de la altura en unidades métricas..... 165
VIII.2.6. Medición de la altura en número de plantas..... 166
VIII.2.7. Altura máxima..... 166
VIII.2.8. Construcciones por encima de la altura..... 166
VIII.2.9. Altura de piso y altura libre..... 167
VIII.2.10.Regulación de las plantas de una edificación..... 167
VIII.2.11.Regulación de los entrantes en fachada..... 169
VIII.2.12.Regulación de los cuerpos salientes en fachada.... 169

CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS.

VIII.3.1. Definición y aplicación..... 172

SECCION 1ª. CONDICIONES DE CALIDAD.

VIII.3.2. Calidad de las construcciones..... 172
VIII.3.3. Aislamiento térmico..... 173
VIII.3.4. Aislamiento acústico..... 173
VIII.3.5. Barreras antihumedad..... 173

SECCION 2ª. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES.

VIII.3.6. Local exterior..... 173
VIII.3.7. Pieza habitable..... 173
VIII.3.8. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos..... 174
VIII.3.9. Condiciones de iluminación y ventilación..... 174

SECCION 3ª. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

VIII.3.10. Patios de luces..... 175
VIII.3.11. Dimensiones de los patios de luces abiertos..... 175
VIII.3.12. Dimensiones de los patios de luces cerrados..... 176
VIII.3.13. Cubrimiento de patios..... 176

SECCION 4ª. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.

VIII.3.14. Dotación de agua..... 177
VIII.3.15. Red de saneamiento..... 177
VIII.3.16. Dotación de energía eléctrica..... 178
VIII.3.17. Energías alternativas..... 179
VIII.3.18. Evacuación de humos..... 179
VIII.3.19. Evacuación de residuos sólidos..... 179

VIII.3.20. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire..... 180
VIII.3.21. Instalaciones de telefonía, radio y televisión... 181
VIII.3.22. Servicios Postales..... 181
VIII.3.23. Aparatos elevadores..... 181

SECCION 5ª. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

VIII.3.24. Cimentaciones..... 182
VIII.3.25. Protección contra incendios..... 182
VIII.3.26. Protección contra el rayo..... 186
VIII.3.27. Protección en antepechos y barandillas..... 186
VIII.3.28. Puesta a tierra..... 186
VIII.3.29. Accesos a las edificaciones..... 186
VIII.3.30. Señalización en los edificios..... 187
VIII.3.31. Puerta de acceso..... 187
VIII.3.32. Circulación interior..... 187
VIII.3.33. Escaleras..... 188
VIII.3.34. Rampas..... 189
VIII.3.35. Supresión de barreras arquitectónicas..... 190

SECCION 6ª. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.

VIII.3.36. Dotación de aparcamiento..... 190
VIII.3.37. Soluciones para la dotación de aparcamiento..... 191
VIII.3.38. Plaza de aparcamiento..... 191
VIII.3.39. Accesos a los garajes..... 191
VIII.3.40. Altura libre de piso..... 193
VIII.3.41. Condiciones constructivas..... 193
VIII.3.42. Condiciones de iluminación y ventilación..... 193
VIII.3.43. Aparcamiento en los espacios libres..... 194

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.

VIII.4.1. Definición..... 195
VIII.4.2. Aplicación..... 195
VIII.4.3. Salvaguarda de la estética urbana..... 195
VIII.4.4. Fachadas..... 196
VIII.4.5. Medianerías..... 196
VIII.4.6. Modificación de fachadas..... 197
VIII.4.7. Instalaciones en fachadas..... 197
VIII.4.8. Cornisas y aleros..... 197
VIII.4.9. Marquesinas..... 197
VIII.4.10. Portadas y escaparates..... 198
VIII.4.11. Toldos..... 198
VIII.4.12. Rótulos publicitarios en fachadas..... 198
VIII.4.13. Cerramientos de solares y terrenos..... 199
VIII.4.14. Cerramientos en edificación aislada..... 200
VIII.4.15. Cerramientos provisionales en locales comerciales..... 201
VIII.4.16. Tratamiento de los espacios libres..... 201

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión de fecha 17-10-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30-1-98
El Secretario,
DIRECCIÓN REGIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

IX.1.1. Definición..... 203
IX.1.2. Aplicación..... 203
IX.1.3. Clases de usos..... 203
IX.1.4. Usos globales y pormenorizados..... 204
IX.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos..... 205
IX.1.6. Usos existentes y propuestos..... 206
IX.1.7. Usos públicos, colectivos y privados..... 206

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

IX.2.1. Definición y clases..... 207
IX.2.2. Vivienda y apartamento..... 207

SECCION 1ª. CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

IX.2.3. Programa de la vivienda..... 208
IX.2.4. Situación de las viviendas..... 210
IX.2.5. Altura de techos..... 210
IX.2.6. Accesibilidad a las viviendas..... 211
IX.2.7. Dimensiones de los huecos de paso..... 211
IX.2.8. Condiciones de iluminación y ventilación..... 212
IX.2.9. Dotación de agua..... 212
IX.2.10.Dotación de aparcamientos..... 212

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA.

IX.2.11. Condiciones de aplicación..... 213

CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO.

SECCION 1ª. USO INDUSTRIAL

IX.3.1. Definición y clases..... 214
IX.3.2. Categorías..... 215
IX.3.3. Situaciones..... 216
IX.3.4. Condiciones de compatibilidad..... 216
IX.3.5. Limitaciones por fuego y explosión..... 218
IX.3.6. Limitaciones por emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas..... 218
IX.3.7. Limitaciones por ruído..... 218
IX.3.8. Limitaciones por vibraciones..... 219
IX.3.9. Limitaciones por deslumbramientos..... 220
IX.3.10. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores..... 220
IX.3.11. Limitaciones por vertidos y saneamiento..... 220
IX.3.12. Limitaciones por potencia eléctrica..... 223
IX.3.13. Límites por categorías y situaciones..... 223
IX.3.14. Dimensiones de los locales..... 224
IX.3.15. Servicios de aseo..... 224
IX.3.16. Circulación interior..... 224
IX.3.17. Ordenación de la carga y la descarga..... 224
IX.3.18. Dotación de aparcamientos..... 225

SECCION 2ª. USO COMERCIAL

IX.3.19. Definición y clases..... 225
IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial..... 226
IX.3.21. Dimensiones..... 227
IX.3.22. Circulación interior..... 227
IX.3.23. Escaleras..... 227
IX.3.24. Aseos..... 228
IX.3.25. Altura libre de pisos..... 228
IX.3.26. Iluminación y ventilación..... 228
IX.3.27. Dotación de aparcamientos..... 228
IX.3.28. Ordenación de la carga y descarga..... 229
IX.3.29. Pasajes comerciales..... 229

SECCION 3ª. USO OFICINAS.

IX.3.30. Definición..... 229
IX.3.31. Dimensiones..... 230
IX.3.32. Accesos interiores..... 230
IX.3.33. Escaleras..... 230
IX.3.34. Ascensores..... 230
IX.3.35. Altura libre de pisos..... 230
IX.3.36. Dotación de aparcamientos..... 231

SECCION 4ª. USO DE HOSPEDAJE.

IX.3.37. Definición..... 231
IX.3.38. Condiciones de aplicación..... 231

SECCION 5ª. SALAS DE REUNION.

IX.3.39. Definición..... 231
IX.3.40. Condiciones de aplicación..... 232

CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS.

IX.4.1. Definición y clases..... 233
IX.4.2. Aplicación..... 234
IX.4.3. Condiciones de compatibilidad..... 234
IX.4.4. Condiciones de sustitución..... 235
IX.4.5. Dotación de aparcamientos..... 235

CAPITULO 5. USO DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS.

IX.5.1. Definición y clases..... 237
IX.5.2. Aplicación..... 237
IX.5.3. Condiciones de los parques urbanos..... 237
IX.5.4. Condiciones de las áreas ajardinadas..... 238
IX.5.5. Condiciones de las áreas de juego y recreo..... 238
IX.5.6. Mejora de las condiciones peatonales..... 238
IX.5.7. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos..... 239

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-JUL-30
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

CAPITULO 6. USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

IX.6.1. Definición y clases..... 240
IX.6.2. Aplicación..... 240

SECCION 2ª. RED VIARIA.

IX.6.3. Clasificación y características del viario..... 240
IX.6.4. Condiciones especificas de las calles compartidas... 241
IX.6.5. Dimensiones y características de las calles peatonales..... 242
IX.6.6. Condiciones específicas de las calles particulares.. 242
IX.6.7. Pavimentaciones..... 243
IX.6.8. Franjas de reserva..... 244

SECCION 3ª. APARCAMIENTOS PUBLICOS.

IX.6.9. Clases de aparcamientos públicos..... 244
IX.6.10. Condiciones del aparcamiento al aire libre..... 245
IX.6.11. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles..... 245

SECCION 4ª. ZONA PORTUARIA.

IX.6.12. Condiciones de uso..... 246

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

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

X.1.1. Definición..... 247
X.1.2. Aplicación..... 247
X.1.3. Clases de Areas..... 247
X.1.4. Alineaciones y rasantes..... 247
X.1.5. División del Area de Ordenación..... 248

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1 - EDIFICACION SEGUN ALINEACION DE VIAL.

X.2.1. Ambito y tipología..... 249

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

X.2.2. Uso característico..... 249
X.2.3. Usos compatibles..... 249

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.2.4. Condiciones de la parcela..... 249
X.2.5. Posición de la edificación en la parcela..... 249
X.2.6. Ocupación de la parcela..... 250
X.2.7. Altura de la edificación..... 250

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2 - EDIFICACION ABIERTA

X.3.1. Ambito y tipología..... 251

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

X.3.2. Uso característico..... 251
X.3.3. Usos compatibles..... 251

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.3.4. Clasificación en grados..... 251
X.3.5. Condiciones de la parcela..... 252
X.3.6. Posición de la edificación en la parcela..... 252
X.3.7. Separación a linderos..... 252
X.3.8. Separación entre edificios..... 253
X.3.9. Ocupación de la parcela..... 253
X.3.10. Coeficiente de edificabilidad..... 254
X.3.11. Profundidad del edificio..... 254
X.3.12. Altura de la edificación..... 254
X.3.13. Plantaciones en los espacios libres de parcela..... 255

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión de fecha 12-JUL-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-90
El Secretario,

CONSEJERIA DE CANTABRIA OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3 - ORDENACION ACTUAL

X.4.1. Ambito y definición..... 256

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

X.4.2. Uso característico..... 256
X.4.3. Usos compatibles..... 256

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.4.4. Obras admisibles..... 256
X.4.5. Coeficiente de edificabilidad..... 257

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4 - EDIFICACION UNIFAMILIAR

X.5.1. Ambito y tipología..... 258

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

X.5.2. Uso característico..... 258
X.5.3. Usos compatibles..... 258

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.5.4. Clasificación en grados..... 259
X.5.5. Condiciones de la parcela..... 259
X.5.6. Posición de la edificación en la parcela..... 259
X.5.7. Ocupación de la parcela..... 260
X.5.8. Coeficiente de edificabilidad..... 260
X.5.9. Altura de la edificación..... 261
X.5.10. Plantaciones en los espacios libres de parcela..... 261

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5 - EDIFICACION EN LADERAS

X.6.1. Ambito y tipología..... 262

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

X.6.2. Uso característico..... 262
X.6.3. Usos compatibles..... 262

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.6.4. Condiciones de la parcela..... 262
X.6.5. Posición de la edificación en la parcela..... 262
X.6.6. Ocupación de la parcela..... 263
X.6.7. Coeficiente de edificabilidad..... 263
X.6.8. Altura de la edificación..... 264
X.6.9. Plantaciones en los espacios libres de parcela..... 264

CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6 - INDUSTRIAL

X.7.1. Ambito y características..... 265

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

X.7.2. Uso característico..... 265
X.7.3. Usos compatibles..... 265

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.7.4. Condiciones de las parcelas..... 265
X.7.5. Posición de la edificación en la parcela..... 266
X.7.6. Ocupación de la parcela..... 266
X.7.7. Coeficiente de edificabilidad..... 266
X.7.8. Altura de la edificación..... 266

SECCION 3ª. CONDICIONES ESTETICAS

X.7.9. Cerramientos de parcela..... 266
X.7.10. Plantaciones en los espacios libres de parcela..... 266

CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

X.8.1. Ambito y características..... 267

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

X.8.2. Uso característico..... 267
X.8.3. Usos compatibles..... 267

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.8.4. Posición de la edificación..... 267
X.8.5. Coeficiente de edificabilidad..... 268
X.8.6. Altura de la edificación..... 268

CAPITULO 9. UNIDADES DE ACTUACION

SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

X.9.1. Definición..... 269
X.9.2. Delimitación..... 269
X.9.3. Desarrollo..... 269

X.9.4. Aparcamientos en superficie, anejos al viario público..... 269

SECCION 2ª. CONDICIONES GENERALES

X.9.5. Remisión a las fichas particulares..... 269
X.9.6. Alcance de las determinaciones particulares..... 270
X.9.7. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas..... 271
X.9.8. Fichas particulares..... 272

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-JUL-00
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-00
El Secretario,

DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

TITULO I. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

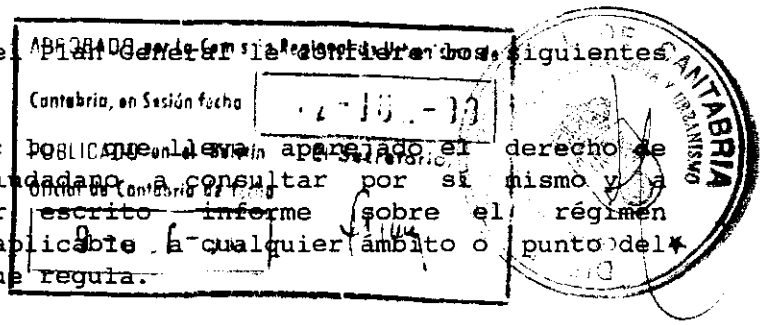
CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN

I.1.1. Naturaleza y ámbito.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Suances es el instrumento de ordenación integral de la totalidad del territorio Municipal.

I.1.2. Efectos.

La aprobación del Plan General le conferirá los siguientes efectos:



A) Publicidad : lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.

B) Ejecutoriedad : lo que implica, por una parte, facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones

C) Obligatoriedad: lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás órganos de la Administración Pública como para los particulares.

I.1.3. Vigencia.

1. El Plan General entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. Su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

I.1.4. Modificación.

1. Se extiende por modificación del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin

reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación.

2. Toda modificación se ajustará, además de a lo prevenido en el articulo 49 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento, a cuanto le fuere de aplicación de estas Normas o de cualquier otro de los documentos de alcance normativo que componen el Plan.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá de estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

4. En ningún caso podrá considerarse una modificación y por tanto tramitarse como tal, ninguna alteración que produzca una reducción de la superficie de suelo destinado a sistemas generales.

I.1.5. Revisión.

1. A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

   A) En caso de aprobación de una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supramunicipal que afecte a su territorio contradiciendo las determinaciones del Plan General.

   B) Por alteración sustancial sobre las previsiones del Plan General sobre crecimiento urbanístico del municipio, y en concreto por la superación de 10.000 habitantes de hecho.

   C) Por mayores exigencias de suelo destinado a equipamientos públicos que los previstos en el Plan.

   D) Por edificación de más de 750 viviendas en Suelo Urbanizable Programado.

2. El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor, y en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

   A) Cuando el Ayuntamiento u otros organismos públicos

necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no previstas en el Programa que puedan modificar de forma importante la estructura de inversiones prevista para otros fines en el Programa.

B) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros organismos públicos sea un 50% superior o inferior, como media de dos años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico Financiero.

C) Al transcurrir cuatro años desde la última revisión del Programa.

3. La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

ARROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión Fecha 12-11-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-[illegible]-90
El Secretario,

DE CANTABRIA
HACIENDA Y URBANISMO

CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN

I.2.1. Contenido y valor relativo de la documentación.

1. El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios.

   A) La memoria recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

   B) Las Normas Urbanísticas que constituyen los documentos normativos del Plan con aplicación general a todo ámbito territorial o específica a cada clase y tipo de suelo en que el Plan divide el término municipal. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Cantabria.

   C) El Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico , que de acuerdo con los Artículos 25 de la Ley del Suelo y 86.3 del Reglamento de Planeamiento regula las actuaciones posibles en su ámbito espacial de aplicación.

   D) El Programa de Actuación y Estudio Económico - -Financiero , que expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del plan, para lo cual se programan en dos periodos de cuatro años las relativas al suelo clasificado como urbanizable programado y al suelo destinado a sistemas generales, y se establece la jerarquía temporal de actuaciones de urbanización o reforma interior en el suelo urbano. Evalúa además el coste económico de la ejecución de las determinaciones de la ordenación que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles a tal efecto.

   E) Los Planos de Ordenación , en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan, distribuidos en los siguientes planos:

- 1. Plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal a escala 1:10.000 . Expresa el modelo resultante de la ordenación establecida.

- 2. Plano de Estructura Orgánica del Territorio a escala 1:10.000 . Expresa la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, incluidas las grandes infraestructuras. Este plano junto con el anterior carece de eficacia ordenadora propia, sirviendo de referencia para discernir, en caso de duda, aquellas propuestas de modificación del Plan que puedan implicar revisión del mismo, según lo previsto en los artículos I.1.4. y I.1.5. de estas Normas.

- Serie de planos nº 3 de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1:5.000 . Establece la Clasificación del Suelo, el señalamiento de los Usos Globales y los ámbitos del planeamiento de desarrollo en el suelo urbanizable y no urbanizable. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos a excepción de los de Clasificación del Suelo y Regulación de la edificación en cuanto a su mayor precisión en la delimitación del suelo urbano y urbanizable.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 9-5-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-5-90
El Secretario

- Serie de planos nº4 de Redes Generales de Infraestructura a escala 1:10.000 . Establecen las redes básicas de funcionamiento de cada tipo de infraestructura : viario , saneamiento , abastecimiento y energía eléctrica.

- Series de planos nº 5 y 6 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escalas 1:1.000 y 1:2.000 . Establecen la zonificación del suelo urbano, el señalamiento de los usos pormenorizados y régimen edificatorio propios de cada zona, incluso los usos pormenorizados de los Sistemas Generales y los ámbitos del planeamiento de desarrollo. Como plano de ordenación a mayor escala, prevalece siempre sobre los demás planos en lo que se refiere a sus contenidos específicos.

- Serie de planos nº 7 de Infraestructuras urbanas a escala 1:2.000 .

2. Asimismo, a efectos informativos el Plan consta de los siguientes documentos:

A) Memoria y Planos de Información Urbanística.

B) Avance de Planeamiento.

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

I.2.2. Interpretación del Plan.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Suances en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Cantabria, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión fecha 17-10-10
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-11-10
El Secretario,

CAPITULO 3. PUBLICIDAD DE PLANEAMIENTO

I.3.1. Consulta directa

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente en los plazos, y en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

2. 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 y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asímismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación, compensación y expropiación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

I.3.2. Consultas técnicas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

I.3.3. 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 (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de

emplazamiento de la finca con referencia a los planos del Plan General, o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

I.3.4. Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Organo municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

II.1.1. Organos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Suances, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en la Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma de Cantabria, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

II.1.2. Prioridad en el desarrollo

1. La actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento, en función de las consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos. Asimismo, podrá el Ayuntamiento en tales supuestos alterar la programación de suelos urbanizables, o incluso dejarlos fuera de programa mediante la oportuna modificación o revisión del Plan.

II.1.3. Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

A) Instrumentos de Ordenación
B) Instrumentos de Gestión
C) Instrumentos de Ejecución

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

SECCION 1ª. FIGURAS DE PLANEAMIENTO

II.2.1. Programa de Actuación Urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 16 de la Ley del Suelo y artículo 72 del Reglamento de Planeamiento así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado. Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento y, además, los complementarios siguientes:

   A) Cuadro de Características , con señalamiento del aprovechamiento medio y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los distintos usos que se asignen a las diversas porciones en que se divida el territorio.

   B) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto rural como edificado, y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes u otras sobre las que pudiere tener incidencia negativa.

   C) Cuanta documentación adicional se deduzca de las bases del concurso, si procediere, de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.

II.2.2. Planes Parciales

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral

los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 19
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-3-1990
El Secretario,

Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan especificamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

A) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o en el Programa de Actuación Urbanística.

- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.

- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como su integración con los sistemas generales.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos estableciendo los criterios de diseño de los espacios libres públicos.

- Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

B) En todo caso se aportará un cuadro sintético en el que habrán de figurar los extremos necesarios para conocer las características cuantitativas de la ordenación propuesta.

C) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiera tener incidencia negativa.

D) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

4. Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y lineas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

II.2.3. Planes Especiales.

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde el punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

A) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.

B) La ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas

referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada por el Plan General.

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio de Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
9-8-1-96
El Secretario,

La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo, o elementos urbanos o naturales aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos los siguientes objetivos: la conservación y valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico;la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección del paisaje; la protección de las vías de comunicación; la protección y mejora del medio rural o agrícola; la protección de espacios naturales; la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas, etc.

3. Los Planes Especiales habrán de contener las determinaciones y documentación que señala la Ley del Suelo en sus artículos 17 y siguientes y el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 76 y siguientes, y en estas Normas, especialmente en los aspectos que en ellas se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento. En particular, la Memoria Justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial; la relación de las determinaciones y previsiones del Plan Especial con las correspondientes del Plan General; los objetivos y el fundamento que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, y las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan. cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, se expresarán y justificarán también las razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como las razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios; se hará patente la articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General; y se acompañará de un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución y la adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

4. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el

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

SECCION 2ª. FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACION DETALLADA

II.2.4. Catálogos complementarios del planeamiento

1. Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará o aprobará simultáneamente con el Plan.

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

II.2.5. Estudios de Detalle

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

   A) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de la previsiones contenidas en el planeamiento.

   B) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

   C) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior necesario para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a

ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 (R. Planeamiento) y el Decreto 3/80 de 14 de Marzo.

APROBADO por la Comisión Ejecutiva de Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
9-8-1-90
El Secretario

DIPUTACIÓN DE CANTABRIA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan a continuación:

A) La Memoria comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

B) Se incluirá un cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

II.2.6. Ordenanzas especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones municipales de carácter general que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico o con actividades y usos del suelo , las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su carácter anexo o complementario del Plan General, supone, en principio, que su dictado o modificación no requiere la modificación o revisión de éste.

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTION

II.3.1. Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación.

1. Cuando no estuviese contenida en el presente Plan, la delimitación de unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 118 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y urbanizable, se delimitarán polígonos y unidades de actuación que, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, incluirán, en su ámbito cerrado y único, una superficie contínua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por los números 2 o 3 del artículo 117 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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

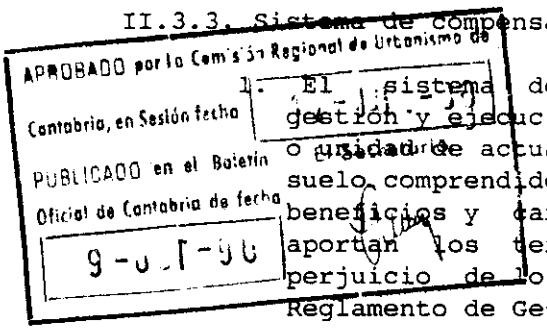
II.3.2. Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 119 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana : compensación , cooperación o expropiación.

   El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando este no lo indicara lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad hagan preferible la expropiación.

2. La determinación del sistema, cuando no se contenga en

el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación.



II.3.3. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión, obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular y formulan, en todo caso, un proyecto de compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se fije, se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y, por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

II.3.4. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendidos en el polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y en lo que sea de aplicación por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que esta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

II.3.5. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación forzosa, la administración actuante adquiere el suelo y otros

bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará en cumplimiento de alguna de estas finalidades:

   A) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.

   B) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano y,

   C) Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos.

3. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en esta Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes normas.

II.3.6. Reparcelación.

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan, en especial el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley del Suelo, sus reglamentos, en especial el Título tercero del de Gestión Urbanística y a cuanto se señale en estas normas que sea de aplicación.

4. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan de ordenación que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas

aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico. En los casos en que la reparcelación se proyecte simultáneamente con un instrumento de ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al instrumento de ordenación.

II.3.7. Parcelación urbanística.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
9-0-[illegible]

1. Se considerará parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados por el Plan General.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.

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

4. Cualquier parcelación urbanística irá precedida de sus proyectos de parcelación cuyo contenido será el establecido en el punto 2 del artículo II.5.6.

II.3.8. Parcelación rústica.

Se considerará parcelación rústica toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelo clasificado como no urbanizable por el Plan General.

DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

SECCION 1ª. PROYECTOS DE URBANIZACION

II.4.1. Definición, clases y características generales

1. Los proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, y por los Planes Parciales en el suelo urbanizable.

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

   A) Excavación y movimiento de tierras.
   B) Pavimentación de viario.
   C) Red de riego e hidrantes contra incendios.
   D) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
   E) Red de distribución de agua.
   F) Red de distribución de energía eléctrica.
   G) Red de distribución de gas.
   H) Canalizaciones de telecomunicación.
   I) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
   J) Alumbrado público.
   K) Aparcamientos subterráneos.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono o unidad de actuación en el suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma de viario.

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

4. Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

5. En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

II.4.2. Contenido de los proyectos de urbanización.

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

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecho
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
9-8-96

A) Plano a escala mínima 1:1.000 en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o transladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

B) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

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

DE CANTABRIA
VIVIENDA Y URBANISMO

II.4.3. Aprobación.

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5º-3 y 6º del Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de Octubre . 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 municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

SECCION 2ª. PROYECTOS DE EDIFICACION

II.4.4. Clases de obras de edificación.

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

A) Obras en los edificios.

B) Obras de demolición.
C) Obras de nueva planta.

II.4.5. Obras en los edificios existentes.

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

A) Obras de restauración : Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

B) Obras de conservación o mantenimiento. Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

C) Obras de consolidación o reparación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

D) Obras de acondicionamiento o rehabilitación . Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

E) Obras de reestructuración . Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de

fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

F) Obras de reforma menor. Son aquellas que afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios,a sus instalaciones interiores y en las viviendas a su distribución , sin alterar esencialmente los usos,ni la volumetría ni la morfología general de los mismos:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-11-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-90
El Secretario,

- La modificación puntual de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, sin afectación estructural (aparatos de acondicionamiento de aire, salida de humos, escaparates, etc.)

- La reparación o sustitución de elementos de instalaciones desagües y albañales, la formación de aseos en viviendas, locales comerciales y almacenes y las modificaciones puntuales de reparto interior de las viviendas.

II.4.6. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

A) Demolición total.
B) Demolición parcial.

II.4.7. Obras de nueva planta.

Comprende los tipos siguientes:

A) Obras de reconstrucción. Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

B) Obras de sustitución. Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

C) Obras de nueva ocupación. Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido documentos o vestigios de la primitivamente existente.

D) Obras de ampliación. Son las que incrementan el

volúmen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

II.4.8. Condiciones comunes de los proyectos de edificación de nueva planta.

1. Los proyectos de obras de edificación se redactarán por técnico competente con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y a las instrucciones que en su caso apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Suances.

2. Incluirán en todo caso los documentos siguientes:

   A) Memoria descriptiva y justificativa de las características generales de la obra y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le afecten y de todas aquellas circunstancias que pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto por afecciones materiales como por efectos ambientales o estéticos.

   B) Presupuesto global o pormenorizado, según el tipo de obras, que en función de la cuantificación de las diferentes partidas que componen la obra, realice una estimación ajustada de su coste de ejecución.

   C) Planos debidamente acotados y a escala adecuada en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales expresando el uso a que se destinan todos y cada uno de éstos. Además, en suelo urbano se acompañarán los siguientes planos:

      - plano de situación a escala mínima de 1/2.000 que contendrá la información fidedigna necesaria para determinar tanto la situación física como la situación urbanística del predio en que se situa el proyecto. También contendrá información del grado de urbanización de la parcela de que se trate con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que dé frente.

      - plano topográfico a escala mínima de 1/500 representativo del estado actual del terreno.

      - plano a escala mínima de 1/500 con las dimensiones de la parcela y la ubicación del edificio o edificios proyectados, así como de los

árboles existentes, salvo en caso de obras de reforma menor.

D) En función del tipo de obra los que se especifican en los artículos siguientes.

3. Los proyectos señalarán el plazo máximo previsto para la terminación de las obras, así como aquellos otros plazos parciales que procedan según el objeto del proyecto. Para las obras de nueva planta estos plazos o fases serán, como mínimo, los de movimientos de tierras, cimentación y coronación.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 11-11-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-12-96
El Secretario

A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una ficha, según modelo normalizado y suscrita por el promotor de las obras y el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística de la obra y del uso al que se la destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

II.4.9. Documentación específica de los proyectos de obras de los edificios existentes.

DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

Los proyectos de obras en los edificios existentes contendrán los complementos documentales que seguidamente se indican para cada tipo de obra:

1. Obras de restauración:

A) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

B) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

C) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

D) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

E) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos zonas o instalaciones que requiriesen

reparación.

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

2. Obras de conservación o mantenimiento.

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

3. Obras de consolidación o reparación:

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

A) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

B) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografía en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

C) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento o rehabilitación.

A) Levantamiento del edificio en su situación actual.

B) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

C) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

D) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 14-10-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-11-90
El Secretario.

3. Obras de reestructuración.

La misma que para las obras de acondicionamiento.

COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA

6. Obras de reforma menor.

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

II.4.10. Documentación específica de los proyectos de demolición.

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

II.4.11. Documentación específica de los proyectos de edificación de nueva planta.

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

1. Obras de reconstrucción.

A) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

B) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

C) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución.

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

3. Obras de nueva ocupación.

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

4. Obras de ampliación.

A) Levantamiento del edificio en su situación actual.

B) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

C) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraidos con éstos.

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

SECCION 3ª. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

II.4.12. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones u otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las dos Secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Estables , cuando su objeto haya de tener carácter permanente de duración indeterminada.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 9-6-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-6-96

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso a vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

e) Implantación fija de casetas de obra prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.

h) Obras civiles, tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.

i) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

j) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

k) Vertederos de residuos o escombros.

l) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

m) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de

urbanización o de edificación.

n) Usos o instalaciones afectantes al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

B. Provisionales, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.
b) Sondeos de terrenos.
c) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
d) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

II.4.13. Condiciones de los proyectos

1. Los proyectos de actuaciones de caracter estable (subgrupo A) a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2. Para las actuaciones provisionales (subgrupo B) el Ayuntamiento fijará en cada caso las especificaciones pertinentes que deban cumplir los proyectos.

SECCION 4ª. PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES.

II.4.14. Definición y clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su

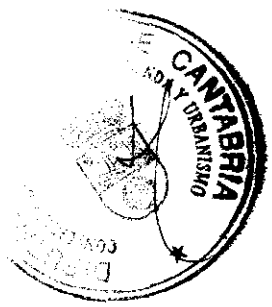
construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-9-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-0-1-90
El Secretario,

II.4.15. Condiciones de los proyectos.

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



CANTABRIA
Y URBANISMO

CAPITULO 5. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION.

SECCION 1ª. LICENCIAS URBANISTICAS

II.5.1. Actividades sujetas a licencia.

1. Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, en el vuelo, o en el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones, o modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 180 de la Ley del Suelo cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten a la defensa nacional.

II.5.2. Obligaciones de los solicitantes.

1. Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes, y los informes urbanísticos estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijan las Ordenanzas fiscales municipales, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.

2. Al otorgar licencias el Ayuntamiento no queda implicado en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocadas o aducidas por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.

3. Todo titular de licencia de obra será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales. Para responder de esta obligación deberá constituir una garantía del 100% del coste que resulte para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

4. Con la licencia que se expida se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por los servicios técnicos municipales y con el sello de la corporación, ejemplar que deberá conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen. Asimismo, la licencia o fotocopia de la misma deberá conservarse en la obra a disposición de cualquier agente municipal.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión fecha 1 - JUL - 10
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario

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

6. En toda obra de edificación, salvo las de reforma interior deberá colocarse, en planta baja o primera planta, un cartel legible desde la vía pública en el que se informe, al menos, de los siguientes extremos:

GOBIERNO DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

a) número del expediente municipal.
b) fecha de concesión de la licencia.
c) titular de la licencia.
d) empresa constructora.
e) facultativo director de la obra.

II.5.3. Obras con licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

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

2. Tendrán la consideración de obras mayores las de urbanización y edificación (excepto las de reforma menor) así como las descritas en el apartado II.4.12.2. de estas Normas, (salvo las obras provisionales y los estables definidos en los parrafos c), d), e), f), i) y n) del citado artículo y los que pudieran ser asimiladas a ellas.

II.5.4. Procedimiento para la obtención de licencia.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. A la instancia se acompañará dos ejemplares del

proyecto, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, uno de los cuales permanecerá unido al expediente, devolviendose el otro al interesado, debidamente diligenciado, una vez aprobado definitivamente el proyecto y abonadas las tasas pertinentes.

3. Las licencias solamente se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones de este Plan. La motivación en la denegación del licencias deberá estar fundada en incumplimiento del Plan, de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, o de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

4. Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras mayores por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, podrá dirigirse por escrito a la Comisión Regional de Urbanismo y si en el plazo de un (1) mes no se notificare al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.

   En los demás supuestos ésta se entenderá otorgada igualmente por silencio administrativo, salvo que la licencia se refiera a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patriminiales en cuyo caso se entenderá denegada.

5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de sus Reglamentos o del presente Plan General.

6. El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de reposición.

7. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

8. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse

durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios o a los usos previstos.

9. Las licencias de obras podrán 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 que deberá presentarse en el plazo máximo de tres meses transcurrido el cual caducarán a todos los efectos.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 9-07-96. El Secretario. PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-07-96

II.5.5 Concesión de licencias en suelo no urbanizable.

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en Suelo No Urbanizable, siguiendo el procedimiento establecido legalmente de tramitación, en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como cuando el objeto de la licencia sean construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, excepto las Estaciones de Servicio, Gasolineras e instalaciones afines, que se tramitarán según el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

   Cuando sea preceptivo se requerirá el correspondiente informe de la Dirección Regional competente.

2. Si se tratase del otorgamiento por el Ayuntamiento de licencias en Suelo No Urbanizable a edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar, que no formen núcleo de población, previamente a la concesión de la licencia deberá obtener la aprobación definitiva otorgada por la Comisión Regional de Urbanismo, mediante el procedimiento que recoge el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y 44.2 del Reglamento de Gestión.

3. El procedimiento a seguir será el siguiente:

   a) Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento, haciéndose constar los siguientes extremos:

      I) Nombre y apellidos. Domicilio.

      II) Emplazamiento y extensión de la finca donde se pretende construir, reflejados en el plano de situación referido al catastral y acompañados de escrituras de propiedad. Para la justificación

de que no se forma núcleo de población en el plano se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en un radio mínimo de cien (100) metros.

III) Características de las obras que se pretenden realizar acompañando una memoria suficiente para la correcta definición de las mismas.

IV) Si se trata de edificaciones o instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

b) El Ayuntamiento informará la petición , atendiendo fundamentalmente a las determinaciones que para el Suelo No Urbanizable se prevén en el presente Plan General.

c) Posteriormente se elevará el expediente a la Comisión Regional de Urbanismo que informará según proceda, sometido el expediente a información pública durante quince (15) días.

d) En caso de acuerdo favorable el interesado completará la petición de licencia de obras que tramitará ante el Ayuntamiento para su resolución definitiva.

II.5.6. Licencias de parcelación.

1. Las parcelaciones rústicas, tal como se definen en el artículo II.3.8. de estas Normas, están sujetas a previa licencia municipal, que se concederá siempre que se acomoden a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en las presentes Normas y demás disposiciones aplicables.

2. Las parcelaciones urbanísticas, tal como se definen en el artículo II.3.7. de estas Normas, están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente indicada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

d) Propuestas de cédula urbanística de cada parcela resultante.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-12-96
El Secretario
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-01-97

CONSEJERÍA DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas. En todos estos supuestos, no obstante, la licencia de parcelación se formalizará individualizadamente junto con la Cédula Urbanística de cada unidad predial resultante.

4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de subdivisión de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

6. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 95.2 y 96.3 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se

remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

II.5.7. Licencias de obras de urbanización.

1. Toda obra de urbanización a que se refiere el artículo II.4.1. de estas Normas requiere licencia urbanística.

2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

3. La autorización de obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un Proyecto de urbanización, y las de conservación y mantenimiento se tramitarán conforme a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

II.5.8. Licencias de obras de edificación.

1. Toda obra de edificación a que se refiere el artículo II.4.4. de estas Normas requiere licencia urbanística.

2. La concesión de las licencias de obras de edificación, 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:

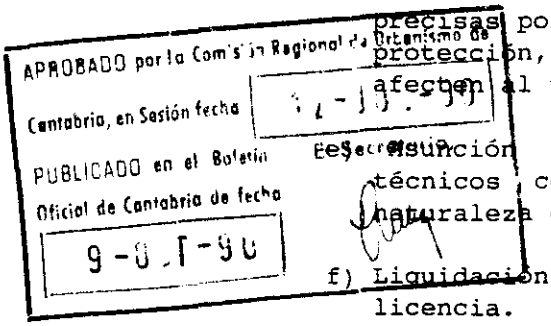
   a) Licencia de parcelación o, si no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento .

   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, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible

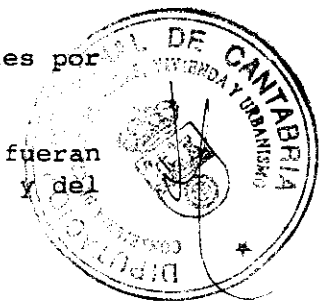
conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.



e) Designación de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.



g) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

II.5.9. Caducidad y suspensión de licencias de obras.

1. Las licencias de obras caducarán a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asímismo se indican.

   a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de su expedición, o de la del correspondiente permiso de inicio en el supuesto contemplado en el apartado 9 del artículo II.5.4. de estas Normas por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis (6) meses.

   b) Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un periodo superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

   c) Si se incumplieran los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado (artículo II.4.2. apartado 1b, y II.4.8., apartado 3 de estas Normas) de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

   d) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de la prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiendose alcanzado la fase de coronación y cerramiento, podrá solicitarse una definitiva por

plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

e) Las licencias presuntas por el transcurso del plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el artículo II.5.4. punto 4.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la de la sanción correspondiente ,la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras previstas en el artículo II.5.10.

II.5.10. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 29 a 33 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

II.5.11. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo II.4.12. de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

II.5.12. Licencias de instalaciones y actividades.

1. Requieren licencia de actividad e instalación la

realización de los actos contemplados en el artículo II.4.14. de estas Normas, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 9-8-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-8-96
El Secretario

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la posibilidad de medidas correctoras de los niveles de molestia 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.

II.5.13. Licencias de ocupación o funcionamiento.

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 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 de nueva planta y reestructuración, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que se sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de los usos.

   b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

   c) La nueva utilización se aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación

de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnica-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de gas y electricidad , acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas, salvo que cumpla el apartado a) del presente punto.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada por el número 4 del artículo II.5.4. de estas Normas.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los promotores, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.c) de este artículo la licencia es requisito necesario, junto a la Cédula de Habitabilidad, para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de las garantías.

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

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 14-11-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-98
El Secretario

SECCION 2ª. CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

II.5.14. Actuaciones previas.

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o "tira de cuerdas" correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad por el agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

II.5.15. Vallado de obras.

1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas con frente a vía pública , habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos un metro para permitir el paso de peatones aún a costa de realizar un paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea posible tal solución, el técnico municipal correspondiente fijará el emplazamiento de la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.

2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

4. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala mínima 1:1.000, suscrito por la dirección facultativa, dibujando la acera y la propuesta de vallado que será informado por los servicios técnicos municipales en el sentido del punto 1 de este artículo.

II.5.16. Construcciones provisionales de obra.

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

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

II.5.17. Acopio de escombros y materiales.

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

II.5.18. Andamios y maquinaria auxiliar.

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en su caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública.

2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación

vigente.

II.5.19. Inspección de la ejecución de las obras.

1. Tal como señala el apartado 8 del artículo II.5.4. de estas Normas, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración del proyecto objeto de licencia durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1 de junio de 90
El Secretario,
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
9-OCT-90

Los promotores comunicarán por escrito a los servicios municipales con antelación mínima de diez (10) días la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, a tenor del apartado 3 del artículo II.4.8. y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación según lo especificado en la licencia. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra de edificación sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a la forma, ubicación, superficie y volúmen de la edificación y continuidad de las obras.

II.5.20. Conclusión de las obras o instalaciones.

1. A la finalización de las obras el propietario deberá:

   a) Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.

   b) Construir el piso definitivo de las aceras incluyendo los bordillos de las mismas.

   c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.

   d) Colocar en su caso la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según el modelo oficial o aprobado por el Ayuntamiento.

2. No se podrá conceder licencia de ocupación sin que por los servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

3. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los

extremos indicados en los apartados anteriores de este artículo, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños causados, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las garantías constituidas y, subsidiariamente, al valor del solar y del edificio.

4. Una vez acabadas las obras de edificación o las instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final suscrito por el Director facultativo y visado por el Colegio profesional correspondiente. La Oficina Técnica Municipal, realizará, en el plazo de quince (15) días a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de estas normas y demás disposiciones legales vigentes. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa para la concesión de la licencia de ocupación; en caso contrario se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

II.5.21. Recepción de las obras de urbanización.

1. Será requisito previo para la recepción provisional de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios del polígono o unidad de actuación a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y el 10 por 100, en su caso, del aprovechamiento medio.

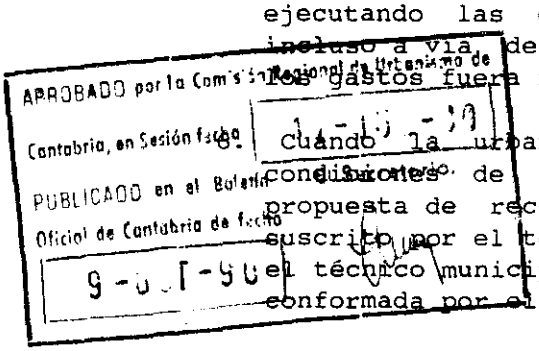
2. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Alcalde.

3. Si el promotor, en un plazo no superior a tres meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción provisional.

4. Al escrito solicitando la recepción , se acompañará certificado final de obra del Director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.

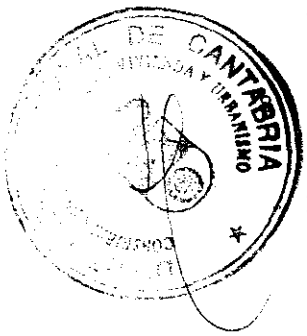
5. Si se apreciasen defectos por mala ejecución de la urbanización, a propuesta de la Oficina Técnica Municipal el Alcalde requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses los corrija, advirtiéndole que

de no hacerlo en el indicado plazo se procederá sustitutoriamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.



8. Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento se formulará informe propuesta de recepción provisional. El informe irá suscrito por el técnico competente y la propuesta por el técnico municipal responsable, que, a su vez, será conformada por el Alcalde.

7. La recepción provisional de la urbanización deberá realizarse en el plazo de tres meses a contar desde la solicitud del promotor, si la misma se hubiera ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado.



Una vez recibidas provisionalmente las obras, la Oficina Técnica municipal convocará para la firma del acta de recepción provisional. El acta irá suscrita por el Alcalde, el Secretario General, el Técnico Director de Obra, el Técnico Municipal responsable y el Promotor, entregándose copia de la misma a cada una de las partes y a los distintos Servicios Municipales interesados. Las actas deberán ser firmadas en el plazo máximo de treinta días del siguiente del de la recepción provisional.

9. A partir de la firma del acta de recepción provisional el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien en carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa.

10. Durante el periodo de garantía de un año desde la recepción provisional, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiera a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución sustitutoria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueran suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

11. Transcurrido el periodo de garantía , el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar.

12. La Oficina Técnica Municipal , formulará propuesta de recepción definitiva que al igual que la provisional irá suscrita por el técnico municipal responsable y

remitirá el expediente para su aprobación al Pleno del Ayuntamiento.

13. Recibidas definitivamente las obras, se convocará para la firma del acta, que irá suscrita por el Alcalde, el Secretario General, el Técnico Director de Obra, el Técnico Municipal responsable y el Promotor, entregándose copia de la misma a cada una de las partes y a los distintos Servicios municipales interesados. Las actas deberán ser firmadas en el plazo máximo de treinta días del siguiente al de la recepción definitiva.

SECCION 3ª. CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES.

II.5.22. Deberes de conservación.

1. Los propietarios de terrenos , urbanizaciones , edificaciones e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. El deber de los propietarios se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en particular de su artículo 110.

3. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

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

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

salubridad y ornato definidas en las presentes normas.

II.5.23. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17/11/97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-01-98
El Secretario,

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

II.5.24. Contenido del deber de conservación de solares.

1. Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características sean juzgadas correctas por los servicios técnicos municipales de acuerdo con lo establecido en las presentes normas, en especial en su artículo VIII.4.13.

Los elementos que puedan ser causa de accidente como pozos o desniveles estarán suficientemente protegidos.

3. El solar deberá estar permanentemente limpio , desprovisto de maleza y basuras con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores y que proliferen insectos y roedores portadores o transmisores de enfermedades. Podrán permitirse plantaciones siempre que se les preste el cuidado necesario para mantenerlas en condiciones aceptables de ornato y limpieza.

II.5.25. Contenido del deber de conservación de edificaciones.

1. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

2. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, las siguientes:

a) Condiciones de seguridad:

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que puedan lesionar la cimentación.

Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas,cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto en sus elementos de sujeción.

b) Condiciones de salubridad:

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

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato:

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

II.5.26. Ordenes de ejecución para la conservación.

1. Aún cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento por motivos de interés estético al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

   a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

   b) Jardines o espacios libres particulares , por ser visibles desde la vía pública.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento

cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

II.5.27. Conservación del patrimonio catalogado.

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a los respectivos propietarios o poseedores y a la Administración pública en la parte que le corresponda.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 14-10-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-01-96
El Secretario,

2. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando en todo caso el mantenimiento de las condiciones particulares determinadas en cada caso por su catalogación.

SECCION 4ª. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

II.5.28. Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

II.5.29. Daños no reparables.

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales en extensión a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

   a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantificación en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresada de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deberán ser reconstruídos, expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos entre los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento en la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

II.5.30. 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 áquel , que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de la reparación se determinará por aplicación de la tabla de precios de ejecución de viviendas de protección oficial, corregida en aquellos casos excepcionales que apruebe el Ayuntamiento a propuesta de la Oficina Técnica Municipal

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

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

   La depreciación se cuantificará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

   $$\text{Coeficiente} = 1 - 0{,}25\ (\log x - 1)^2$$

   siendo: x = número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (300).

4. Las deficiencias referentes a instalaciones o

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

II.5.31. Declaración de ruina.

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-[illegible]
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-0[illegible]-96

a) Declaración del inmueble en estado de ruina ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

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

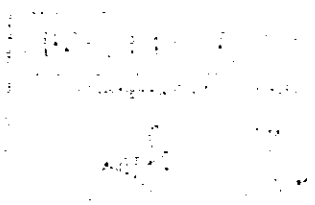
3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina, no impedirá, en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 183 de la Ley del Suelo, que por el Alcalde se acuerde el desalojo de los ocupantes del inmueble y se ordene la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del inmueble.

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

II.5.32. Inmuebles catalogados.

1. Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artistico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.



TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

III.1.1. Clasificación del suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha
El Secretario,
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
9-8-96

a) El suelo no urbanizable. Es aquél que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando su valor agropecuario y natural. Se divide en los tipos siguientes:

- Suelo no urbanizable con protección ecológica.
- Suelo no urbanizable con protección paisajistica.
- Suelo no urbanizable con protección agropecuaria.
- Suelo no urbanizable con protección de contaminación de acuiferos.
- Suelo no urbanizable con protección por riesgos.
- Suelo no urbanizable simple.
- Suelo no urbanizable de núcleos rurales.

COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en el Plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal a escala 1:10.000 y los distintos tipos de suelo no urbanizable figuran delimitados en los Planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1:5.000 .

El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el título quinto de estas Normas.

b) El suelo urbanizable, caracterizado por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en dos categorías:

- Suelo urbanizable programado.
- Suelo urbanizable no programado.

La delimitación general del Suelo Urbanizable figura en el Plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal a escala 1:10.000, y con mayor precisión se delimita, señalando las dos categorías de suelo urbanizable, en los Planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1:5.000 y en los de Clasificación del Suelo y regulación de la edificación a escalas 1:1.000 y 1:2.000 .

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

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

El Suelo Urbano se delimita en el Plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal a escala 1:10.000 y con mayor precisión en los de: Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1:5.000; y Calificación del Suelo y regulación de la edificación a escalas 1:1.000 y 1:2.000 .

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

III.1.2. Suelo de sistemas generales.

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en el plano de Estructura Orgánica del Territorio a escala 1:10.000 y con mayor precisión, detallando los usos en los Planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1:5.000 y en los de Calificación y regulación de la edificación a escalas 1:1.000 y 1:2.000.

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de Sistemas Generales se regula en el título cuarto de estas Normas.

III.1.3. División del suelo en razón de su calificación urbanística.

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

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

2. Los usos globales son los siguientes:

   A) De carácter dotacional:

- Transportes y Comunicaciones.
- Parques y jardines públicos.
- Equipamientos y servicios públicos.

B) De carácter particular:

- Residencial.
- Productivo.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-12-98
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-07-99
El Secretario

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

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

III.1.4. División del suelo en razón de su ordenación detallada.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen las siguientes áreas:

COMISIONADO DE CANTABRIA

A. En el suelo urbano:

a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuya ejecución, por tanto, viene posibilitada inmediatamente por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.

b) Areas de planeamiento remitido. Son aquellas para las que el Plan General contiene, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo, por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien la ordenación detallada pero pendiente de ser completada mediante Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.

B. En el suelo urbanizable.

a) Sectores de suelo urbanizable programado sujeto a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).

b) Areas de suelo urbanizable no programado pendientes de desarrollo a través de Programas de Actuación Urbanística y ulteriores Planes

Parciales (PAU).

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en los Planos correspondientes. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los títulos quinto, sexto y séptimo de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate.

III.1.5. División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1. Sin perjuicio de la delimitación de los polígonos y demás ámbitos de gestión propios del suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales o a las decisiones que se adopten para la ejecución de los mismos, el Plan General delimita o prevé la delimitación de determinados ámbitos de gestión como unidades de actuación (UA) para reparto de cargas en el suelo urbano.

2. Los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el título séptimo de estas Normas.

CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

III.2.1. Derogación del planeamiento anterior.

Tanto el Plan General anterior como los demás instrumentos de planeamiento vigentes en el momento de entrada en vigor del presente Plan quedan derogados.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión fecha 9-8-95
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-8-95
El Secretario.

III.2.2. Situaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos del artículo 60 de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

DE CANTABRIA

   a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, que el propio Plan General determina expresamente o los que determinen los instrumentos de desarrollo.

   b) Los que en más de un cincuenta por cien (50%) de su volumen o superficie estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

   c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambientales vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

   d) Los que independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad, ocupaciones máximas, etc. asignadas por el Plan.

2. En los títulos que regulan el régimen del suelo no urbanizable y urbano se establecen las condiciones específicas de las situaciones de fuera de ordenación.

3. La calificación como fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles del Catálogo del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

4. Las instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre de protección, se

regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

CAPITULO 3.CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

III.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico.

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 58-1 y 76 de la Ley del Suelo, cada parcela sólo es receptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 9-6-95
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-6-95

2. Las determinaciones del planeamiento definidoras del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo, y el Plan General que cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

3. Son requisitos necesarios para la determinación del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General y la delimitación de los polígonos o unidades de actuación que requiera la ejecución de la urbanización y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

III.3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la Ley del Suelo y, en su virtud, por el planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.

2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven al polígono o unidad de actuación de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, al polígono o unidad de actuación, o a la parcela en su caso.

4. La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

5. La conservación de las construcciones , terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

III.3.3. Regulación detallada del uso del suelo.

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

III.3.4. Utilización pública de los terrenos.

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del planeamiento se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamientos en superficie particulares, así como de los espacios libres entre las edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando en virtud de las condiciones de ordenación, el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables, estando obligados sus propietarios a la conservación de los mismos.

III.3.5. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

1. El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

2. En el suelo destinado a los usos globales de equipamientos o de infraestructuras y servicios urbanos, el Ayuntamiento podrá variar el uso característico mediante acuerdo del Pleno Municipal y subsiguiente exposición pública de dicho acuerdo por un plazo de quince (15) días, sin necesidad de proceder a la modificación del Plan. En todo caso el nuevo uso característico deberá ser de equipamiento o de infraestructura y servicios urbanos según se trate de uno u otro uso global.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el punto 3 del artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan generasen edificabilidad y esta fuera atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración titular.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha [illegible]

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-0[illegible]-90

El Secretario,

DE CANTABRIA
VIVIENDA Y URBANISMO

TITULO IV. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO.

IV.1.1. Definición y delimitación.

1. Constituyen los sistemas generales los suelos sobre los que se asientan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel estrictamente del municipio como a ámbitos territoriales más amplios.

2. Los sistemas generales definidos por el presente Plan General están situados tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable o en suelo no urbanizable.

3. Los sistemas generales se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el Plano de Estructura orgánica del Territorio a escala 1/10.000 .

4. En los Planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1/5.000 y en los de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escalas 1/1.000 y 1/2.000 se delimitan los suelos de los sistemas generales mediante la trama específica del uso global que le corresponde y el código que distingue los usos pormenorizados a que se vincula cada elemento.

IV.1.2. Regulación de los sistemas generales.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el capítulo 4 y siguientes del Título noveno (IX) de estas normas urbanísticas dedicado a las condiciones generales de los usos. Estas condiciones generales se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

IV.1.3. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público. Estarán afectados al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación.

2. Los terrenos de sistemas generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos,

sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Suances.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán trasmitirse en todo caso al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en el presente Plan General de conformidad a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión de 12 de 11 de 1989
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-01-90
El Secretario,

IV. Procedimientos de obtención de los sistemas generales.

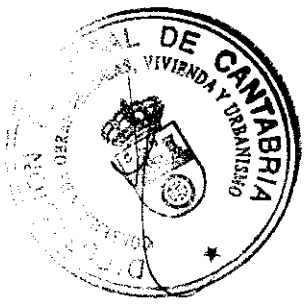
1. El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquellos para los que prevé la aplicación del instrumento de la expropiación forzosa de los que han de ser obtenidos como carga urbanística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

2. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en el artículo 134.2 en relación con el 64 de la Ley del Suelo, con arreglo a las presentes Normas.

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

   a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa cuando sea este el procedimiento seguido para su obtención.

   b) Gratuitamente, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.



DIRECCIÓN GENERAL DE CANTABRIA
COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

CAPITULO 2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE.

IV.2.1. Derechos y obligaciones de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que el Plan General adscribe a suelo urbanizable serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de terrenos en los sectores correspondientes del suelo urbanizable.

2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulta de aplicar a los terrenos afectados el 90 por 100 (90%) del aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado en el cuatrienio correspondiente al previsto para la obtención de tales terrenos de sistemas generales.

3. Los propietarios a que se refiere el apartado uno (1) formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos en que hayan de hacer efectivo su derecho, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que correspondan a las parcelas que les sean adjudicables.

IV.2.2. Ocupación de terrenos de sistemas generales.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un polígono en el que, por tener exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en los mismos se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación forzosa.

IV.2.3. Obtención por expropiación forzosa.

1. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos

destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico que se establece en los artículos siguientes según se trate de suelo urbanizable programado o de suelo urbanizable no programado.

2. En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento previsto en los artículos 134 y siguientes de la Ley del Suelo, y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para realizar el aprovechamiento de los terrenos expropiados en los sectores del suelo urbanizable que correspondan.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el BOC
Oficial de Cantabria de fecha

3. A estos efectos el acta de ocupación de terrenos destinados a sistemas generales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en la orden de 9 de marzo de 1964 que desarrolla el artículo 55 del Reglamento de Expropiación forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento medio de suelo urbanizable que correspondan al Ayuntamiento y el sector o polígono del mismo, caso de que esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.

DE CANTABRIA
VIVIENDA Y URBANISMO

IV.2.4. Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado.

1. A los efectos de la determinación del valor urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado, el aprovechamiento medio de este tipo de suelo se fija en el artículo VI.3.4. de estas Normas Urbanísticas.

2. Los propietarios de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado tendrán derecho al 90 por cien (90%) de dicho aprovechamiento medio.

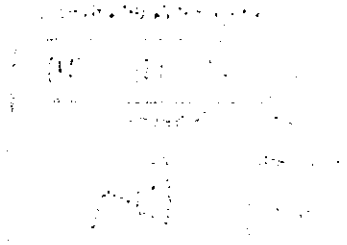
IV.2.5. Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable no programado.

Para los terrenos de sistemas generales vinculados a la gestión del suelo urbanizable no programado serán de aplicación las mismas determinaciones que para los vinculados al suelo urbanizable programado con las siguientes salvedades:

1. Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su compensación en los sectores urbanizables de

acuerdo con el aprovechamiento medio resultante del Programa de Actuación Urbanística descontada la parte del mismo que resulte de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

2. Los terrenos de sistemas generales podrán ser objeto de expropiación o de imposición de servidumbre con anterioridad a la aprobación del PAU correspondiente y tendrá derecho el órgano expropiante a la adjudicación de su aprovechamiento a través del proyecto de compensación o reparcelación.



TITULO V: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DEFINICION Y REGIMEN URBANISTICO

V.1.1. Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-10-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-11-90
El Secretario.

V.1.2. División y delimitación del suelo No Urbanizable.

1. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en dos categorías:

   - Suelos No Urbanizables protegidos.

   - Suelos No Urbanizables sin protección.

2. Los suelos no urbanizables protegidos presentan los siguientes grados:

   a) Suelos no urbanizables con protección ecológica: su delimitación es la que figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con el código "SNU-PE".

   b) Suelos no urbanizables con protección agropecuaria: su delimitación es la que figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con el código "SNU-PA"

   c) Suelos no urbanizables con protección paisajística: su delimitación es la que figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con el código "SNU-PP".

   d) Suelos no urbanizables con protección de contaminación de acuíferos: su delimitación es la que figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con el código "SNU-PCA".

   e) Suelos no urbanizables con protección por riesgos: su delimitación es la figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con el código "SNU-PR".

3. Los suelos no urbanizables sin protección presentan los dos grados siguientes:

   a) Suelos no urbanizables simples: su delimitación es la que figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con el código "SNU".

   b) Suelos no urbanizables de núcleo rural: su delimitación es la que figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con trama y el nombre correspondiente de cada núcleo.

V.1.3. Régimen urbanístico.

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

2. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación, quedando sujetos al régimen establecido en el Capítulo 3 del Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Suances.

3. Si un suceso natural o provocado, acusare degeneración de las condiciones que sustenta la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

V.1.4. Parcelaciones rústicas.

1. En el suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, en todo caso estarán sujetas a licencia municipal previa.

2. No se autorizarán ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria o la superior establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión de fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
9-OCT-90
El Secretario,

Prohibición de parcelaciones urbanísticas.

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

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

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

   a) Tener una distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

   b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

   c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privado de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construídas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.

f) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

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

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

V.1.6. Concepto de núcleo rural.

Se considera núcleo rural a aquellas áreas de Suelo No Urbanizable delimitadas en la documentación gráfica de este Plan General, en las que existen agrupaciones de viviendas y relaciones propias de la vida comunitaria que las convierten en un asentamiento poblacional singularizado pero, que no son susceptibles de ser consideradas como urbanas al no reunir los requisitos básicos señalados en el artículo 78 de la Ley del Suelo.

V.1.7. Concepto de núcleo de población.

1. Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelos no urbanizables todo asentamiento humano que genere objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.

2. Se consideran como condiciones objetivas que hacen posible la formación de un núcleo de población, la concurrencia en este tipo de suelo de más de tres

viviendas en un círculo de cien (100) metros de radio, trazado desde el emplazamiento propuesto para la nueva vivienda solicitada.

3. Las edificaciones que se realicen en aquellas áreas expresamente definidas como "núcleo rural" y se ajusten a la normativa específica de las mismas, no dan lugar a la formación de nuevo núcleo de población.

V.1.8. Condiciones de urbanización.

1. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá de justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-JUL-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-96

2. El suministro de agua potable y la evacuación de aguas residuales deberá realizarse por medios propios, con independencia de la red municipal, salvo que el Ayuntamiento considere justificado permitir la utilización de sus servicios.

3. La depuración de las aguas residuales de los usos de caracter productivo que se implantan en el Suelo No Urbanizable no podrá resolverse mediante fosas sépticas, siendo preceptivo su tratamiento en tanques compactos o instalaciones similares de oxigenación total o la conexión a la red de alcantarillado si el Ayuntamiento así lo autorizase.

4. No obstante lo señalado en los puntos anteriores el Ayuntamiento podrá facilitar los servicios urbanísticos precisos para el desarrollo de los usos característicos de cada tipo de suelo no urbanizable.

V.1.9. Formación de Planes Especiales.

1. A los efectos previstos en los Artículos 17 a 22 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, podrán redactarse Planes Especiales que afecten a la totalidad o parte del Suelo No Urbanizable, los cuales deberán ajustar su objeto y contenido a lo establecido en el artículo II.2.3. de estas Normas Urbanísticas.

2. La formación de Planes Especiales en Suelo No Urbanizable será preceptiva en los siguientes casos:

   a) Cuando así lo exijan las presentes Normas Urbanísticas, atendiendo a la naturaleza del uso

que se pretenda implantar.

b) En cada una de las áreas del suelo no urbanizable de núcleo rural cuando se alcance el número máximo de viviendas señalado en el artículo V.4.6. de estas Normas Urbanísticas. Se deberá tramitar simultáneamente la modificación del Plan General en dicha área para transformar su clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbano, así como un Plan Especial de Reforma Interior.

c) Cuando determinen su necesidad la Corporación Municipal o la Comisión Regional de Urbanismo a fin de salvaguardar el medio ambiente, el patrimonio cultural y, en general, todos aquellos valores a los que hace referencia la legislación urbanística anteriormente mencionada.

3. En particular, la redacción del Plan Especial de Protección de la margen izquierda de la ría de San Martín de la Arena, contemplado como actuación no programada en este Plan General, responderá a los siguientes objetivos :

a) Regenerar y proteger el ecosistema ribereño y , en particular, los humedales intermareales.

b) Compatibilizar la salvaguarda de los valores paisajísticos con el uso recreativo del litoral.

c) Garantizar la accesibilidad real de la población al dominio público marítimo-terrestre.

Para ello, dicho Plan Especial deberá señalar y organizar espacialmente aquellos usos que, siendo compatibles con la regulación general de la categoría de suelo no urbanizable de que se trate, lo sean también con los objetivos señalados. Igualmente deberá diseñar una red de itinerarios peatonales y ciclistas, apoyados en caminos, sendas e infraestructuras existentes, que integren el espacio ribereño en el mpodelo territorial suancino y hagan efectiva la accesibilidad al área.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION.

SECCION 1ª. PROTECCION DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS

V.2.1. Carreteras, caminos y sendas.

1. En las carreteras dependientes de la Comunidad Autónoma, y en defecto de legislación específica regirán las normas de protección a las que se refiere el Título III de la antigua Ley de Carreteras (Ley 51/1974 de 19 de Diciembre),para carreteras convencionales que no sean parte integrante de Redes Nacionales.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 9-07-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

Por consiguiente, las edificaciones no podrán situarse a menos de dieciocho (18) metros de la arista exterior de la calzada entendiendo por tal el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

DE CANTABRIA

Además será precisa licencia previa del Organo Administrativo del que dependa la carretera para la ejecución de cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las existentes y la plantación o tala de arbolado en una franja de treinta (30) metros, contados a partir de la arista exterior de la explanación.

2. En Suelo No Urbanizable no se podrán crear nuevos accesos a las carreteras locales a menos de 250 metros de otro existente, salvo en los Núcleos Rurales delimitados.

3. La distancia mínima de los cierres a la arista exterior de la calzada en las carreteras locales y en los caminos vecinales será de tres (3) metros. Esta franja se denomina Zona de Uso Público.

4. La distancia mínima de cualquier edificación a la arista exterior de la calzada de las carreteras locales será de 18 metros.

5. La distancia mínima de la edificación al eje del resto de caminos y sendas existentes será de 10 metros.

6. En el perímetro de los Núcleos Rurales los retranqueos serán los que se señalan en el apartado V.4.3 de estas Normas.

V.2.2. Líneas de energía eléctrica. Alta tensión.

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

2. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/68 de 28 de Noviembre):

Edificios y construcciones: $3{,}30 + \frac{V}{150}$ m.

Con un mínimo de 5,00 m.

Bosques, árboles y masas de arbolado: $1{,}50 + \frac{V}{100}$ m.

Con un mínimo de 2,00 m.

Siendo V la tensión nominal en kilovoltios.

En las líneas aéreas se tendrán en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto Ministerio de Industria 20-10-1966)

V.2.3. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

1. Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una servidumbre de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierra.

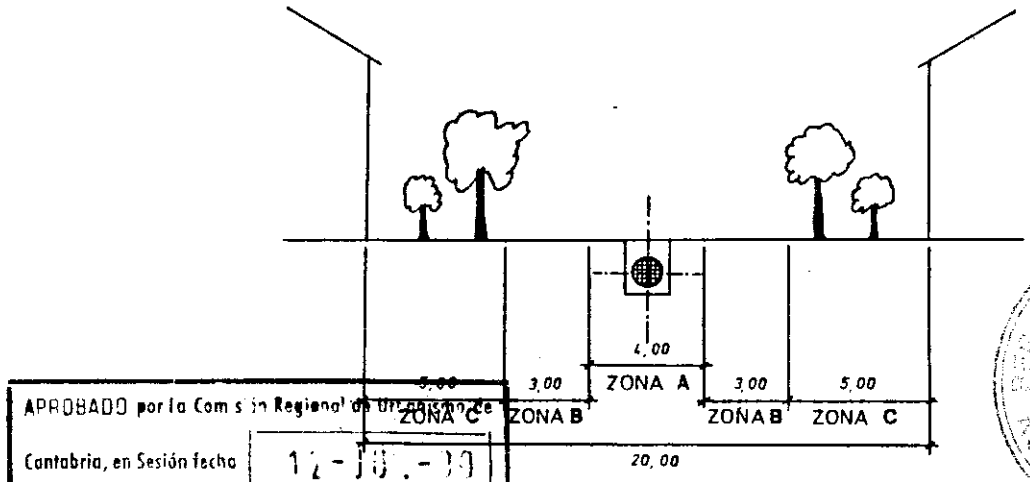
2. En la zona de servidumbre así definida podrán realizarse obras de pavimentación o ajardinamiento siempre y cuando sean de iniciativa pública y se adopten las medidas oportunas para el desvío y/o reposición de los servicios afectados.

V.2.4. Gasoductos.

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

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

construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-10-91
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-8-91
El Secretario,

En la ZONA B no se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tengan carácter temporal o provisional.

En la ZONA C, finalmente, no se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

SECCION 2ª. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

V.2.5. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.

1. A los efectos de los lugares en que se puede proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

   a) Residuos de tierras y escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc, así como desechos industriales asimilables a escombros (escorias, moldes cerámicos, etc.)

   b) Residuos orgánicos: aquellos procedentes de actividades domésticas, así como desechos industriales semejantes a los domésticos, que no contienen tierras ni escombros.

   c) Residuos radioactivos y hospitalarios sin tratar.

   d) Estiercol.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de clase a) se determinarán por el

Ayuntamiento, dentro de las incluidas en las áreas del Suelo No Urbanizable simple, en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. Excepcionalmente podrá autorizarse el vertido de residuos tipo a) en Suelo No Urbanizable protegido cuando con ello se persigan objetivos de recuperación paisajística. Para ello será preceptiva la redacción de un proyecto que se referirá necesariamente a la totalidad de las obras de recuperación paisajística previstas en la zona y contendrá, al menos, las especificaciones siguientes:

   - Finalidad perseguida.
   - Localización y características físicas de los terrenos.
   - Descripción de las obras y presupuesto.
   - Topografía inicial y resultante de la zona.
   - Volumen de rellenos.
   - Descripción de la cobertura vegetal una vez finalizada la obra.
   - Programación en el tiempo de todas las actuaciones previstas.

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

4. Los vertidos de residuos sólidos de la clase b) sólo se permitirán en el ámbito del término municipal en caso de que el Ayuntamiento opte por el establecimiento de un vertedero controlado, el cual deberá situarse en Suelo No Urbanizable simple, a una distancia superior a un (1) Kilómetro de los núcleos urbanos o rurales, en un lugar apartado, no expuesto a los vientos que pudieran transportar olores a los núcleos, ni sobre un sustrato en el que se pueda verificar percolación.

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

5. Los vertidos de residuos sólidos de la clase c) quedan prohibidos en todo término municipal.

6. Todas aquellas prácticas asociadas a la actividad agropecuaria que comporten vertido y/o manipulación de estiercol o cualquier otro residuo animal deberán realizarse de modo que no queden residuos depositados en lugares y vías públicas y se garantice la no contaminación de acuíferos y cauces de agua. El Ayuntamiento suspenderá la actividad de que se trate en tanto no se lleven a cabo las medidas y obras

necesarias para corregir los efectos apuntados.

7. Para garantizar las condiciones ambientales de los vertidos, con la solicitud de la licencia se definirán las condiciones en las que se pretende realizar, y en particular las siguientes:

   a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

   b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1 (4) El Secretario.
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-90

CONSEJERIA DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

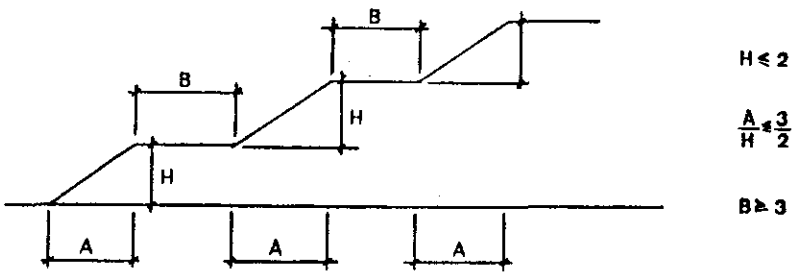
   I) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas, u otros modos de representación.

   II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

   III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

   IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

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



V.2.6. Condiciones generales de vertido de residuos líquidos.

1. No se autorizarán en ningún caso vertidos directos de aguas residuales, exigiéndose la construcción de digestores, tanques compactos o sistemas de depuración natural para todo tipo de actividad, o bien el vertido a la red municipal, sin perjuicio del cumplimiento de lo señalado en el punto 3 del presente artículo.

   Los tratamientos de depuración primaria previos al vertido a un cauce fluvial deberán conseguir las siguientes reducciones:

DBO5	50%
Materias en suspensión	70%
Coliformes	75%

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

3. Los vertidos de origen industrial que contengan sustancias nocivas no eliminables por los sistemas de depuración ordinarios, deberán ser objeto de un tratamiento de depuración específico antes de ser conducidos a la red municipal, a cauces fluviales o al mar. Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

V.2.7. Condiciones generales para los vertidos al mar.

1. Estarán sujetos a lo que dispone la Sección 2ª del Capítulo IV de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas.

2. No podrán verterse desde tierra al mar , directa o indirectamente, sustancias o formas de energía que puedan traer como consecuencia constituir un peligro para la salud humana, perjudicar los recursos vivos y el sistema ecológico, reducir las posibilidades de esparcimiento y obstaculizar usos legítimos de los mares y las playas ,debiendo justificarse la imposibilidad o dificultad de aplicar una solución alternativa.

3. Los parámetros indicadores de la calidad del agua del mar en las zonas de baño y sus límites, a efectos de establecer la capacidad de recepción de sustancias o microorganismos incorporados al medio marino, son los que se indican en la "Instrucción para el vertido al mar, desde tierra, de aguas residuales a través de emisarios submarinos" aprobada por Orden Ministerial de 29 de Abril de 1977 del Ministerio de Obras Públicas.

4. No podrá verterse al mar ningún efluente que no haya sido objeto del adecuado tratamiento, entendiendo por tal el preciso para no sobrepasar la capacidad de recepción del medio marino e imposibilitar o restringir sus legítimos usos.

5. Con independencia del tratamiento definitivo que pueda corresponder según los casos, se recomienda en este Plan el tratamiento primario que se refleja en la mencionada Instrucción:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1 [illegible] 90
El Secretario,
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-90

- Eliminación de las materias finas en suspensión por procedimientos como:

  * Sedimentación.
  * Floculación mecánica o química.
  * Filtración (arena).
  * Floculación por aire disuelto.

COMISIÓN REGIONAL DE CANTABRIA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANISMO

- Las reducciones conseguidas mediante este tratamiento serán:

  DBO5 ..... 50%
  Materias en suspensión 70%
  Coliformes 75%

6. Para el proyecto del emisario submarino se tendrán en cuenta como mínimo los datos siguientes:

   - Naturaleza del efluente.
   - Número de habitantes.
   - Caudal vertido.
   - Oleaje.
   - Corrientes.
   - Uso de la zona.
   - Forma de la costa.
   - Flora y fauna.

   Según se especifica en el Artículo 5º de la citada Instrucción, la profundidad del vertido no podrá ser en ningún caso inferior a 15 metros en bajamar viva equinocial. Como material del emisario se recomienda, en fondos blandos y hasta diámetros medianos, el polietileno de alta densidad por sus propiedades anticorrosivas y su alta flexibilidad, con la debida densidad de anclajes por tratarse de un material ligero.

7. La jefatura de Costas y Puertos comprobará con regularidad , en las concesiones otorgadas, el correcto funcionamiento de los vertidos, siendo los gastos de estas inspecciones de cuenta del concesionario .

V.2.8. Protección de los cursos fluviales .

1. Se entienden por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

   De acuerdo con la Ley de Aguas las márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

   a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.

   b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que se considerará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Cualquier intervención en esta zona no podrá autorizarse sino se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces.

   Se prohibe cualquier tipo de edificación situada a menos de quince (15) metros en horizontal del limite de la zona de servidumbre y de dos (2) metros en vertical del cauce ordinario de cualquier curso fluvial.

2. Se prohibe, sin previa autorización de los Organismos competentes, levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, áridos y piedras existentes en lo lechos de los mismos.

V.2.9. Protección de aguas para abastecimiento público y privado.

1. Queda prohibido:

   a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

   b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

   c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

2. La instalación de actividades que debido a su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de

Policía de Aguas y de sus cauces.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

V.2.10. Protección de aguas subterráneas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1 - JUL - 96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-07-96
El Secretario

1. Se consideran acuíferos altamente vulnerables a la contaminación aquellos situados bajo litologías porosas, carstificadas o fisuradas y en concreto los localizados en aluviales, terrazas, derrubios de ladera y dolomías carstificadas y, en general, cualquier tipo de roca fuertemente fisurada.

DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

2. En estas zonas de alta vulnerabilidad queda prohibido el vertido de estiercol liquido y el almacenaje a la intemperie y/o vertido de productos orgánicos e inorgánicos que puedan transmitir a las aguas subterráneas substancias que deterioren la calidad de las mismas.

3. La implantación en dichas zonas de actividades, residenciales, productivas o de cualquier otra índole, que produzcan residuos líquidos quedará condicionada a la instalación de sistemas de depuración estancos o a la conexión del alcantarillado a la red municipal.

V.2.11. Protección de marismas.

1. Se define como MARISMA aquella zona húmeda abierta con vegetación de juncos, hierbas y cañas, con pequeñas lagunas y canales intercalados, asociada a ríos, lagos o terrazas marinas.

2. Se prohibe toda intervención que de algún modo actue sobre las marismas alterando sus componentes esenciales o las características de los mismos.

3. Se podrán realizar aquellas obras o actuaciones que potencien y mejoren el estado actual de estas áreas, tendiendo siempre hacia el clímax del ecosistema, entendiendo por clímax la comunidad biótica, final o estable en su serie evolutiva y en equilibrio con el habitat físico.

   Con carácter previo a la actuación se redactará un informe ambiental cuyo contenido será el especificado en el Art. V.2.16. Normas Generales de protección del Paisaje.

4. Quedan fuera de ordenación todas las actividades actuales que de manera directa o indirecta inciden

sobre este suelo y en concreto:

- Los vertidos, tanto sólidos como líquidos, ya sean residenciales o industriales.

- Los rellenos tanto con materiales procedentes de actividades industriales como de la construcción o de la actividad habitacional humana (basuras).

- La caza de aves.

- Las explotaciones ganaderas intensivas.

V.2.12. Protección contra la contaminación atmosférica.

1. Las industrias que deban ser consideradas como especialmente peligrosas, insalubres o nocivas , de acuerdo con las calificaciones establecidas en el Art. 3º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto 2.414/61 de 30 de Noviembre de 1961) solo podrán emplazarse a una distancia superior a dos (2) Kilómetros de cualquier núcleo de población y deberán poseer instalaciones de depuración especialmente adecuadas a su actividad y que eviten la posible contaminación.

2. En relación con este tipo de actividades, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehiculos y actividades que puedan producir humos, polvo etc, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios, siendo exigible por el Ayuntamiento la presentación de estudios y cálculos justificativos.

V.2.13. Protección frente a ruidos y vibraciones.

Las instalaciones que acojan actividades que produzcan ruidos y/o vibraciones notoriamente molestos deberán presentar junto a la solicitud de licencia un estudio que permita cuantificar la intensidad de los ruidos y/o vibraciones producidos, condicionándose la concesión de licencia a la adopción de medidas correctoras.

SECCION 3ª. PROTECCION DEL PAISAJE.

V.2.14. Normas generales de protección del paisaje.

1. Estas Normas serán de aplicación en todo el territorio municipal sin perjuicio del régimen específico que corresponde a las áreas de Suelo No Urbanizable protegido.

V.2.15. Integración paisajística de carreteras y caminos

1. Cuando se lleve a cabo la construcción de nuevas carreteras, se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc) hayan resultado dañadas o deterioradas.

2. Cuando se ejecuten rectificaciones de carreteras o variantes a los trazados actuales, los tramos abandonados deberán ser acondicionados para nuevos usos (zona de servicio, aparcamiento, giro, etc.) o, en caso contrario, se procederá a su demolición y revegetación.

3. Los caminos y sendas de carácter rural mantendrán su perfil actual, recomendándose mantener, asimismo, la pavimentación tradicional.

V.2.16. Intrusión visual.

1. Queda prohibida toda actuación que altere la percepción visual de elementos incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2. Podrá denegarse (o condicionarse al cumplimiento de determinados requisitos) la concesión de licencia de construcción en Suelo No Urbanizable cuando, a juicio del Ayuntamiento, la obra proyectada altere sustancialmente la percepción de unidades paisajísticas y ambientales desde puntos por los que transiten habitualmente automovilistas y/o viandantes.

3. Se prohibe , fuera de las zonas de servidumbre de la carretera, todo tipo de publicidad: anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, fallas de montaña, etc, carteles, vallas publicitarias, etc,que altere notoriamente el paisaje.

V.2.17. Protección de masas forestales autóctonas.

Las masas forestales o las singularidades arbóreas pertenecientes a las especies consideradas como autóctonas por la Ley 6/1984 de 29 de Octubre (sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas) de la Comunidad Autónoma de Cantabria no podrán ser objeto de tala en tanto no se desarrolle el Reglamento de dicha Ley (Decreto 82/1985 de 28 de

Noviembre) y se elabore el "Registro de masas forestales autóctonas" y el "Inventario de árboles singulares de Cantabria" previstos en el citado Reglamento.

V.2.18. Actuaciones en zonas afectadas por el trazado de infraestructuras de transporte.

En las zonas que aparecen grafiadas en el Plano de Protección y Servidumbres como protección del trazado de futuras infraestructuras de transporte, y con independencia de la categoría de Suelo No Urbanizable en que estén encuadradas, se prohibe cualquier tipo de edificación de carácter definitivo. Podrán admitirse, en precario, nuevos usos, siempre que sean admisibles atendiendo al régimen específico de esa categoría de Suelo No Urbanizable, y no constituyan edificaciones permanentes. La consolidación de un nuevo uso no supondrá el incremento del valor inicial del predio.

V.2.19. Actuaciones que afecten a la protección de elementos del patrimonio arqueológico.

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico, incluidas en el catálogo, debiendo cumplirse las determinaciones específicas que en cada caso corresponden cuando se trate de elementos catalogados.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-JUL-90

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-90

El Secretario,

DE CANTABRIA ... VIVIENDA Y URBANISMO

CAPITULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION.

V.3.1. Usos característicos.

Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal la agricultura en secano o regadío; los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero; la explotación maderera; la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales

V.3.2. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.
2. Son usos compatibles en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

   a) Los usos ligados al ocio y actividades culturales deportivas.

   b) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

   c) Los vertidos de residuos sólidos , en las condiciones exigidas por estas Normas.

   d) Los usos vinculados al mantenimiento de los servicios públicos, de las infraestructuras y las instalaciones de servicio a las carreteras como gasolineras, talleres y restaurantes.

   e) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

   f) La vivienda familiar.

g) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

3. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo V.3.10 de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial

4. La transformación de usos industriales , de servicios e infraestructuras, y los declarados de utilidad pública e interés social, se ajustará al régimen establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.

5. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

V.3.3. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables , sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario.

a) Las explotaciones agropecuarias.

b) La conservación del medio natural.

c) Las explotaciones mineras.

d) La ejecución y el mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, podrán edificarse instalaciones para:

a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales, la formación de núcleos de acampada y otras actividades de utilidad pública o interés social.

b) La producción industrial bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial.

c) La vivienda familiar aislada con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población.

3. En todo caso , cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reunan las condiciones fijadas en estas Normas Urbanísticas.

V.3.4. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

Podrán instalarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

A. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

a) Se separarán tres (3) metros de los linderos.

b) Su superficie no superará los ocho (8) metros cuadrados.

c) La altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros.

d) Carecerán de cimentación.

B. Invernaderos o protección de los cultivos:

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza en lo referente a altura máxima y cimentación. Se separarán tres (3) metros a los linderos, pudiendo adosarse a uno de los laterales con permiso del propietario de la parcela colindante.

b) Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

C. Silos y establos, o criaderos de animales:

a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por cien (20%) de la de la finca.

b) Se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos de la finca. En todo caso, los establos o criaderos de animales se ubicarán en el interior de la parcela de manera que se separen cuanto sea posible de los lugares en los que se realizan actividades que comportan la presencia de personas. La distancia mínima al suelo urbano será de 50 metros.

c) La altura máxima será de cuatro con cincuenta (4,50) metros, pudiendo llegar a seis (6) metros, en el caso de los silos.

d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

V.3.5. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1000) metros cuadrados.

2. Se separarán tres (3) metros de las fincas colindantes.

3. No se edificará a menos de cincuenta metros (50) de ninguna otra edificación existente, salvo en las instalaciones dedicadas a producción, almacenamiento o expedición de materias peligrosas que se separarán doscientos cincuenta (250) metros.

4. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de 500 metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por cien (20%) de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros, salvo en las gasolineras que podrá alcanzar los doce (12) metros.

6. Cumplirá cuantas disposiciones de estas normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fuese de aplicación.

7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

V.3.6. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales o deportivas.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cinco mil (5000) metros cuadrados.

APROBADO definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-JUL-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-90
El Secretario,
COMISIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

2. Las construcciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.

3. No se edificará a menos de cincuenta (50) metros de ninguna otra edificación existente.

4. La edificabilidad máxima será de cero coma dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

5. La altura máxima total de la edificación será de seis coma cincuenta (6,50) metros al alero y de nueve (9) metros a la cumbrera y se desarrollará con un máximo de dos (2) plantas.

6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

7. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

V.3.7. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20000) metros cuadrados.

2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.

3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por cien (50%) de la misma.

4. Podrán construirse edificaciones fijas para acoger los servicios comunes con una edificabilidad máxima de cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados de parcela, y con altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros. Se admite una vivienda destinada al responsable del recinto de acampada.

5. La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente, con especies autóctonas.

6. Se prohibe la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la parcelación o segregación de la finca.

7. Será de aplicación la siguiente legislación:

   - Orden del Ministerio de Información y Turismo de 28 de Julio de 1966 (salvo el apartado 13 del artículo

17).

- Decreto 378/1970 de 19 de diciembre.

- Decreto 467/1972 de 17 de febrero.

- Decreto 44/84 de 2 de agosto del Consejo de Gobierno de Cantabria.

V.3.8. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

1. Cumplirá las mismas condiciones que la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales o deportivas.

2. La finca en la que se construya el edificio se arbolará perimetralmente con especies autóctonas.

3. Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas, y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuese de aplicación.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión de fecha 1 de 10
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-07-90
El Secretario,

V.3.9. Condiciones de la edificación de vivienda familiar.

1. La parcela deberá tener una superficie no inferior a cinco mil (5000) metros cuadrados, si bien, cuando ésta se vincula a usos agropecuarios, podrá autorizarse su construcción en parcelas catastrales existentes de menor dimensión, siempre y cuando se vinculen de forma efectiva (mediante certificación expedida por el Registro de la Propiedad) a dicha edificación al menos diez mil (10000) metros cuadrados de suelo no urbanizable simple o protegido por su valor agropecuario o por la contaminación de acuiferos.

2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a diez (10) metros.

3. La superficie edificada de la vivienda no superará los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación. La ocupación en planta no superará el diez por cien (10%) del total de la parcela.

4. La altura máxima total de la edificación será de seis coma cincuenta (6,50) metros al alero y nueve (9) metros a la cumbrera y se desarrollará con un máximo de dos plantas.

5. Se permite el desarrollo de actividades artesanas en el edificio destinado a vivienda familiar, o en un anexo a la misma, siempre que sean compatibles con el uso residencial.

6. Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas les fueran de aplicación de carácter municipal o supramunicipal, en concreto no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva.

V.3.10. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen tres categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:

   a) Las que , por su sistema de producción , estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

   b) Las manifiestamente peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el artículo 43.3. de la Ley del Suelo.

   c) Las autorizadas de modo expreso en el régimen específico del Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural (art. V.4.3 de las presentes Normas Urbanísticas) y en el régimen específico del Suelo No Urbanizable Simple (art.V.4.2).

2. Las industrias de las categorías a) y b) no podrán implantarse en parcelas de dimensión menor a cinco mil (5000) metros cuadrados, con ocupación en planta inferior al veinte (20) por cien de la superficie de la misma.

3. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca y doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso diez (10) metros a los linderos y no estarán a menos de mil (1000) metros de cualquier núcleo habitado.

4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a cero con dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser

superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.

7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

8. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

V.3.11. Condiciones estéticas.

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio natural. Se aplicará lo previsto en el artículo 73 de la Ley del Suelo y artículo 98 de su Reglamento de Planeamiento.

2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados. En este caso se deberá proceder a la revegetación del lugar mediante siembra de hierba y/o especies arbóreas arbustivas autóctonas.

3. Las fachadas deberán quedar completamente acabadas preferentemente mediante revoco o enfoscado y pintura de tonos blancos y ocres, o bien mediante sillería o mampostería. Se prohibe expresamente la plaqueta cerámica.

4. En las cubiertas de las edificaciones de uso predominantemente residencial deberá adoptarse el tejado con pendiente no superior a treinta grados (30º) y terminación mediante materiales en tonos rojos o tierras.

5. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales. El cierre podrá disponerse con muros de mampostería vista o bloque prefabricado,de tonos ocres de altura no superior a un (1) metro, completado en su caso mediante protecciones diáfanas, esteticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos (2,00) metros.

V.3.12. Situaciones de fuera de ordenación en Suelo No Urbanizable.

APROBADO en la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión de fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,
GOBIERNO DE CANTABRIA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO

Se regirán por lo indicado en el art.VII.2.2 de las presentes Normas, excepto en lo referente a las edificaciones fuera de ordenación en situación d),las cuales podrán agotar la edificabilidad asignada por el Plan General.

Este incremento de superficie edificada se ejecutará de alguna de las siguientes maneras :

a) Mediante un cuerpo adosado al edificio existente, que cumpla las condiciones aplicables a las nuevas construcciones permitidas en la categoría de Suelo No Urbanizable en la que se encuentre la parcela.

b) Mediante la construcción total o parcial de una segunda planta, sobre el edificio existente, la cual no podrá superar en planta la proyección ortogonal del contorno de aquel. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones refentes a número de plantas y altura máxima al alero y a la cumbrera.

CAPITULO 4. REGIMEN ESPECIFICO DE LAS DISTINTAS AREAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

V.4.1. Suelo no urbanizable especialmente protegido.

1. Son usos característicos, compatibles y prohibidos en cada clase de suelo los que se especifican en la tabla adjunta.

2. En el suelo no Urbanizable con protección por contaminación de acuiferos no se permite la solución de vertidos mediante fosas sépticas, siendo preceptiva la conexión a la red de alcantarillado, si la hubiera, o la implantación de tanques compactos de depuración con aireación prolongada.

   Queda expresamente prohibido el abonado de las fincas con purines.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,
9-07-96

COMISION REGIONAL DE CANTABRIA ORDENACION DEL TERRITORIO VIVIENDA Y URBANISMO

V.4.2. Suelo no urbanizable simple.

1. Son usos característicos, compatibles y prohibidos los que se especifican en la tabla adjunta.

2. El uso de producción industrial es compatible cuando pertenezca a la categoría I y situaciones A y B de las señaladas en el Capítulo 3 del Título IX de las presentes Normas Urbanísticas.

   Las industrias se realizarán sobre una parcela de, como mínimo, cinco mil (5.000) metros cuadrados.

V.4.3. Suelo no urbanizable de núcleo rural.

1. Son usos característicos, compatibles y prohibidos los que se especifican en la tabla adjunta.

   Para cada área de suelo no urbanizable de núcleo rural se fija en el apartado 7 de este artículo un número máximo de nuevas viviendas.

2. El uso de producción industrial es compatible cuando pertenezca a la categoría I y situaciones A y B de las señaladas en el Capítulo 3 del Título IX de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Las edificaciones permitidas en este suelo son las vinculadas a los usos permitidos .

   La vivienda familiar se realizará sobre una parcela de, como mínimo, mil cuatrocientos (1400) metros cuadrados, que constituye la parcela mínima a efectos de construcción, pero no de segregación, acción para

la que se establece una parcela mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados.

4. Los cerramientos de las parcelas se dispondrán con los siguientes retranqueos respecto a carreteras y caminos:

   a) En carreteras de dependencia estatal o autonómica se situarán fuera de la zona de servidumbre.

   b) En carreteras locales y caminos vecinales con una distancia mínima a la arista exterior de la calzada de tres (3) metros.

5. Las edificaciones se dispondrán con los siguientes retranqueos respecto a carreteras y caminos:

   a) En carreteras de dependencia autonómica regirán las establecidas en el Título III de la Ley de Carreteras (Ley 51/1974, de 19 de Diciembre).

   b) En el resto de carreteras, caminos y sendas será de diez (10) metros al eje de los mismos.

6. Las edificaciones y cerramientos de parcelas cumplirán las condiciones estéticas establecidas en el artículo V.3.12. de estas Normas urbanísticas.

7. Para cada una de las áreas de suelo no urbanizable de núcleo rural se establece en función de su estructura, tamaño, grado de ocupación actual y de una evaluación de su potencial crecimiento un número máximo de nuevas viviendas.

   A los efectos de control de este número máximo de viviendas familiares en cada núcleo rural, el Ayuntamiento llevará un registro, permanentemente actualizado para cada núcleo, de las licencias de obra de nueva planta concedidas.

   La denominación de cada núcleo rural se corresponde con el grafiado en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1:5000 .

NUCLEO RURAL	Nº DE VIVIENDAS
Ongayo	20
El Soto	15
Puente	15
El Palacio	5

La Iglesia	10
San Pedro	10
Sangero	10
La Gerra	5

8. Las edificaciones se separarán de los linderos un mínimo de cinco (5) metros, pudiendo adosarse a uno de ellos con permiso del propietario de la parcela colindante.

9. Las edificaciones con uso industrial se realizarán sobre una parcela mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados, con una ocupación máxima sobre rasante del 30% y una altura máxima al alero de seis (6) metros y una altura máxima a la cumbrera del edificio de nueve (9) metros.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión fecha 14-11-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-12-97
El Secretario,

V.4.4. Suelo afectado por la servidumbre de protección de la costa.

En el suelo no urbanizable afectado por la servidumbre de protección los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.

TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE	PROTEGIDO					SIN PROTECCION	
USO	ecologico	paisajístico	agropecuario	contaminación	riesgos (1)	núcleo rural	simple
agricultura a la intemperie	==========	X	X X	X	X	X	X X
agricultura de invernadero	==========	==========	X X	X	X	X	X X
estabulación ganadera	==========	==========	X X	X	X	X	X X
ganadería extensiva	X	X	X X	X	X	X	X X
agricultura/piscicultura	==========	==========	X X	X	X	X	X X
caza y pesca	X	==========	X	X	X	X	X X
explotación maderera	==========	==========	==========	==========	X	==========	X X
defensa y mantenimiento del medio natural	X X	X X	X	X X	X X	X	X
actividades culturales y deportivas	==========	==========	==========	X	X	X	X
actividades de ocio	==========	==========	==========	X	X	X	X
acampada	==========	==========	==========	==========	==========	==========	X
vertido de residuos solidos	==========	==========	==========	==========	X	==========	X
mantenimiento de servicios públicos e infraestructuras	X	X	X	X	X	X	X
usos de utilidad pública o interés social	==========	==========	X	X	X	X	X
vivienda familiar	==========	==========	X	X	==========	X X	X
explotaciones mineras	==========	==========	==========	==========	==========	==========	=========
instalaciones de servicio a las carreteras	==========	==========	X	X	X	X	X
produccion industrial	==========	==========	X	X	==========	X	X

X X USO CARACTERISTICO

X USO COMPATIBLE

=== USO PROHIBIDO

(1) La autorización de cualquier edificación está condicionada a la justificación, documentada y suficiente de que se han adoptado las medidas que fuesen procedentes en orden a la eliminación de los factores de riesgo inherentes a este tipo de suelo.

TITULO VI. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO 1. DEFINICION Y CATEGORIAS.

VI.1.1. Definición.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el modelo adoptado de utilización del territorio, destina a ser soporte del crecimiento urbano por considerarlos aptos, en principio, para ser urbanizados.

VI.1.2. Categorías y delimitación.

1. En función de las condiciones urbanísticas de los terrenos, la optimización de las infraestructuras y otros sistemas generales existentes y previstos, los criterios de crecimiento y desarrollo urbanos, las previsiones de inversiones públicas y privadas y demás consideraciones sobre el modelo de utilización del territorio municipal, el Plan General establece dos categorías del Suelo Urbanizable:

   a) Suelo Urbanizable No Programado.

   b) Suelo Urbanizable Programado.

2. Forman el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos delimitados en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales, donde se señalan con el código PAU.

3. Forman el suelo urbanizable programado aquellos terrenos delimitados en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales, donde se señalan con el código P.P.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión fecha 14-11-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria 9-4-98
DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

SECCION 1ª. DETERMINACIONES GENERALES.

VI.2.1. Definición del suelo urbanizable no programado.

Constituyen el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizados de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo por no ser posible prever la necesidad de su desarrollo en tanto se mantengan las condiciones socioeconómicas generales actuales.

VI.2.2. Desarrollo del suelo urbanizable no programado.

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta categoría de suelo, el Ayuntamiento podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Los Programas de Actuación Urbanística, que se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentación expresada en el artículo II.2.1. de estas Normas, así como las determinaciones recogidas para cada ámbito en el artículo VI.2.4. del presente capítulo.

3. En función del grado de desarrollo del Plan General, las Bases del concurso público concretarán, si fuera preciso, los elementos de infraestructura exteriores al sector que el promotor deberá realizar para asegurar las conexiones del sector con los sistemas generales, teniendo en este sentido carácter indicativo las determinaciones que se establecen en las fichas de cada ámbito.

4. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

VI.2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios.

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artículo 85 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a las siguientes limitaciones:

   a) No podrán desarrollarse usos distintos a los

existentes a la entrada en vigor del Plan General que estuviesen legalmente autorizados hasta ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado b) siguiente.

b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el número 2 del artículo 85 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título quinto de las presentes normas relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho título sobre la constitución de núcleo de población.

c) Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o las destinadas a vivienda familiar que pueden autorizarse conforme al apartado anterior, estarán afectos al régimen de provisionalidad contemplado en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo durante los ocho (8) años iniciales de vigencia del Plan.

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

d) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que los desarrollen, debiendo sujetarse las rústicas que se pretendan, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

COMISIÓN REGIONAL DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

VI.2.4. Núcleo de población.

1. Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelos urbanizables no programados todo asentamiento humano que genere objetivamente necesidades, de servicios urbanísticos comunes tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc, que son característicos de las áreas con destino urbano.

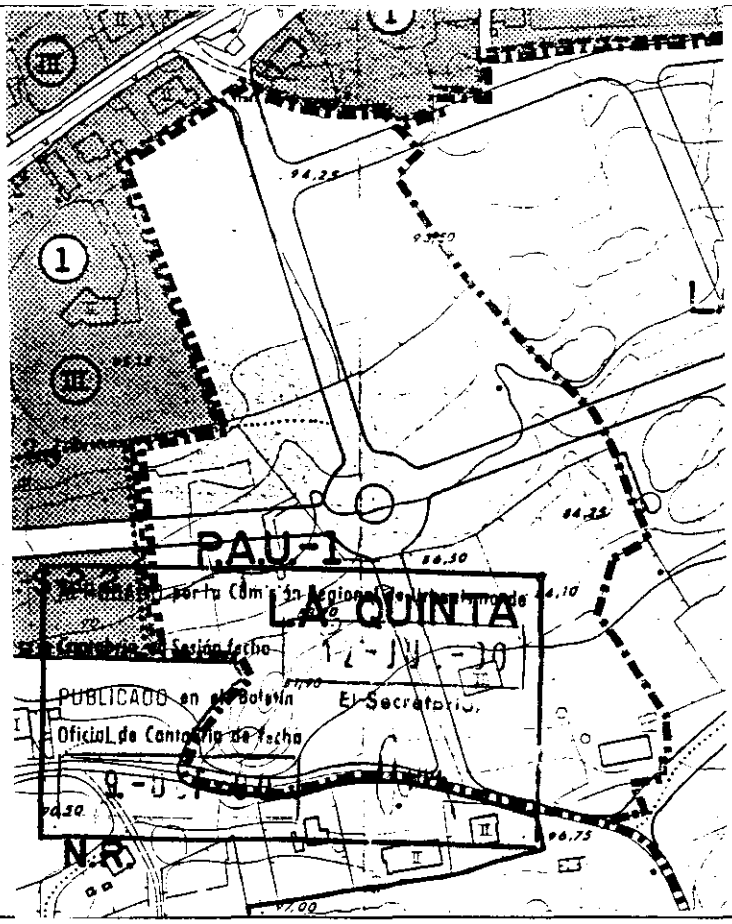
2. Se considerarán como condiciones objetivas para la formación de núcleo de población, la concurrencia en este tipo de suelo de más de tres viviendas en un circulo de cien (100) metros de radio, trazado desde

el emplazamiento propuesto para la nueva vivienda solicitada.

SECCION 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PAU Nº 1

ESQUEMA DE ORDENACION



INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION

- Se desarrollará mediante un único Plan Parcial.
- Las cesiones se situarán junto a la vía que discurre de Este a Oeste del sector.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PAU Nº 1

CLASE DE SUELO: Urbanizable No Programado SUPERFICIE TOTAL: 44.360 m2

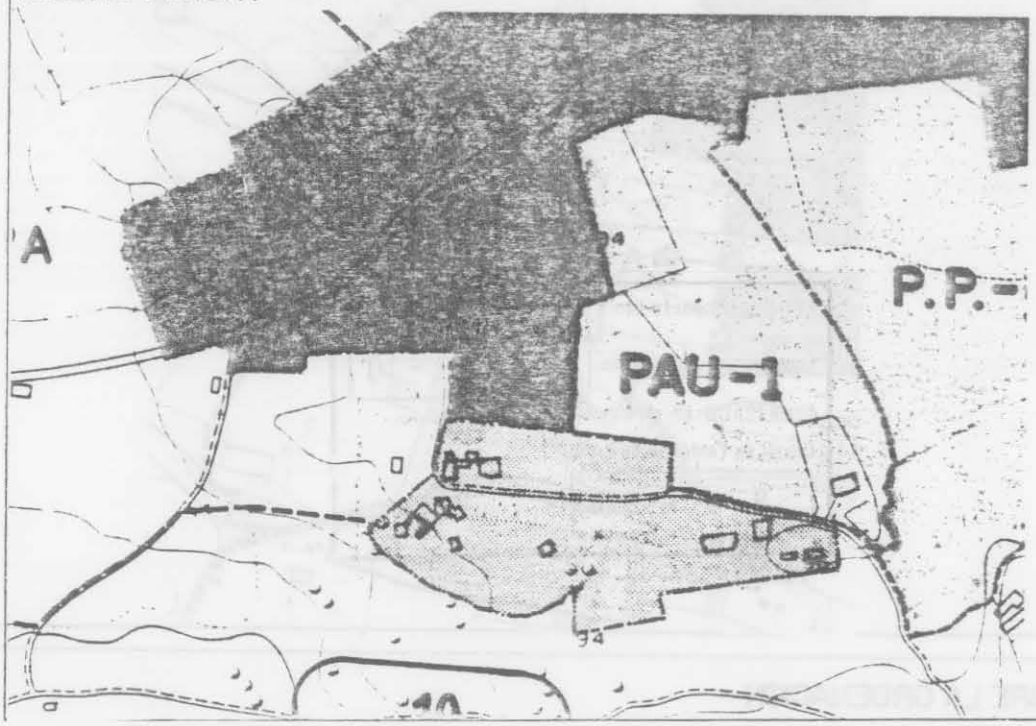
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Programa de Actuación Urbanística

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular/Municipal

SISTEMA DE ACTUACION: A determinar por el Programa

DELIMITACION:

E = 1/5.000



OBJETIVOS:

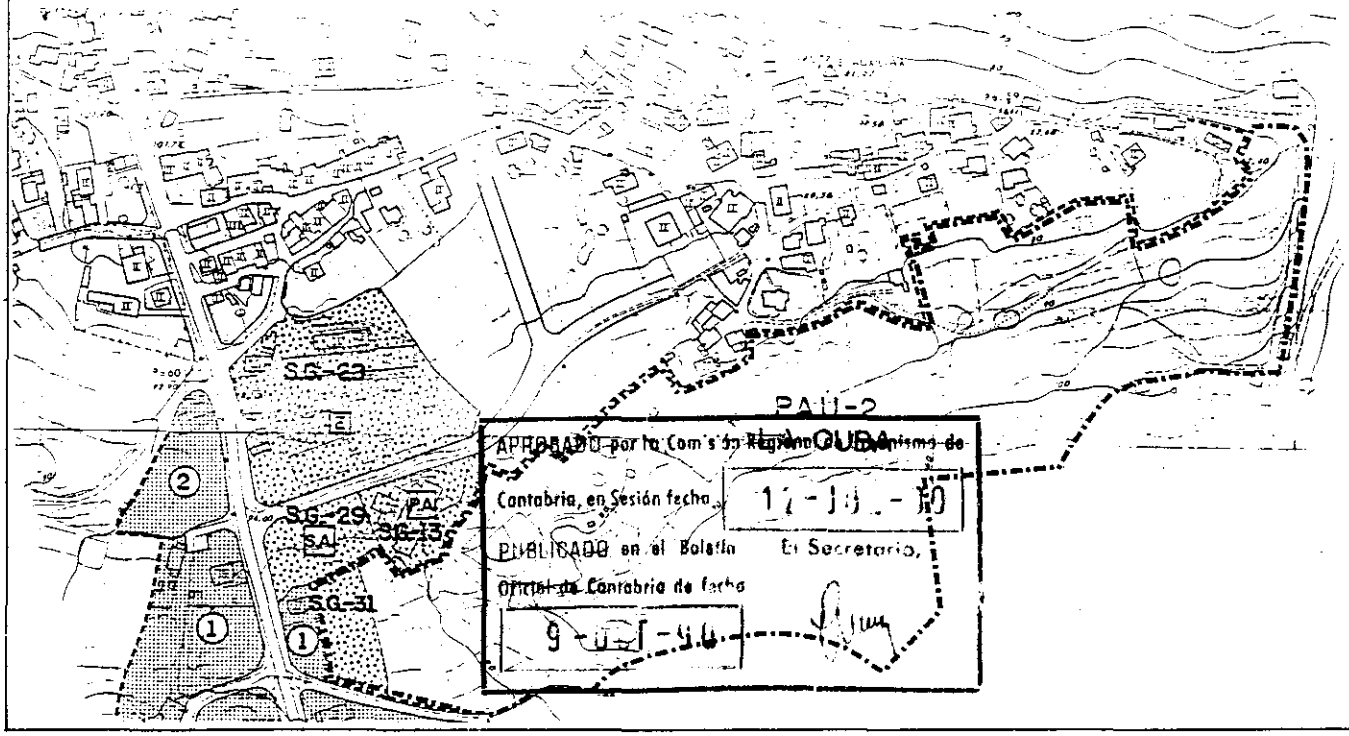
- Completar la estructura urbana de La Gerra.

CARACTERISTICAS:

- Uso característico : residencial.
- Tipología: edificación unifamiliar (30%) y edificación colectiva.
- Aprovechamiento total: 0,35 m2/m2 sobre parcela bruta.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PAU Nº 2

ESQUEMA DE ORDENACION



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-10-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-11-96
El Secretario,

INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION

- Se desarrollará mediante un único Plan Parcial.
- El conjunto de cesiones se dispondrá en la parte más próxima al núcleo actual de equipamientos (Colegio Juan de Herrera, Casa-Cuartel de la Guardia Civil, Centro de Salud).

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PAU Nº 3

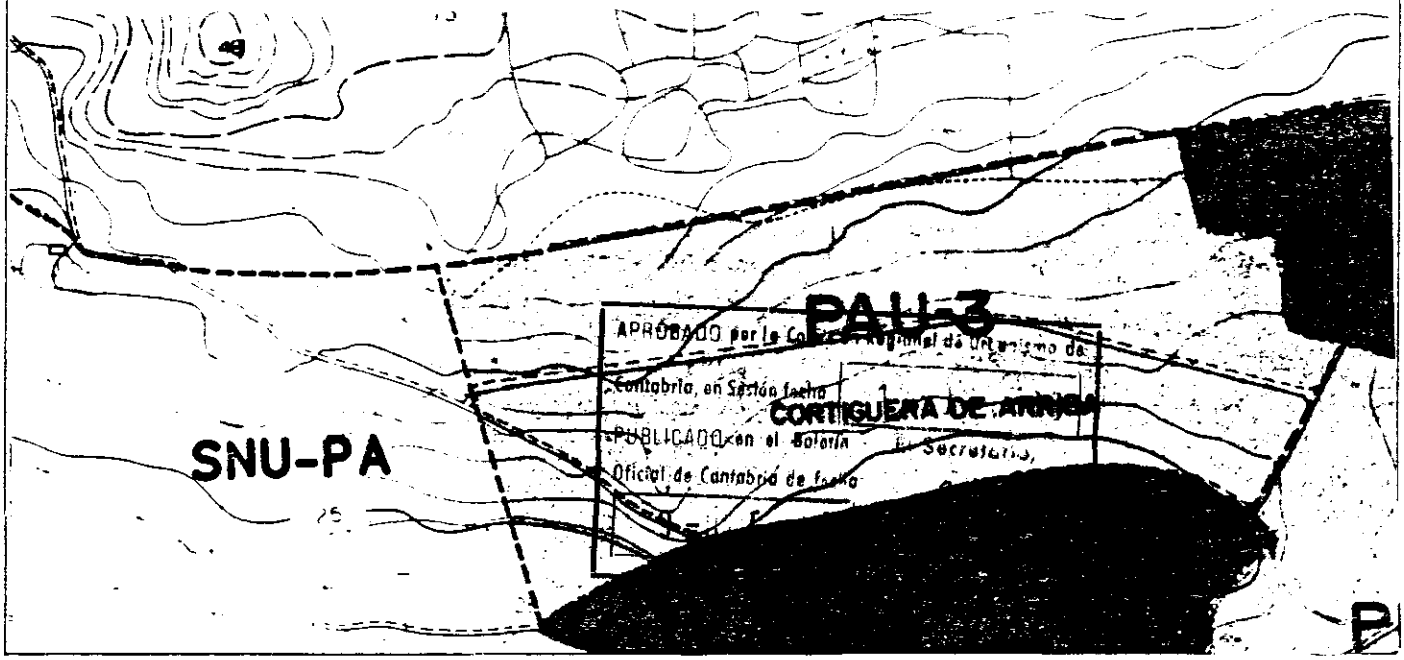
CLASE DE SUELO: Urbanizable No Programado SUPERFICIE TOTAL: 113.500 m2

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Programa de Actuación Urbanística

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular/Municipal

SISTEMA DE ACTUACION: A determinar por el Programa

DELIMITACION: E = 1/5.000

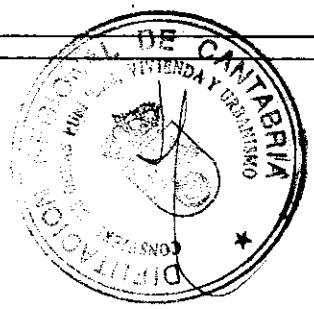


OBJETIVOS:

- Permitir la conexión de los núcleos de Suances y Cortiguera de modo ordenado.

CARACTERISTICAS:

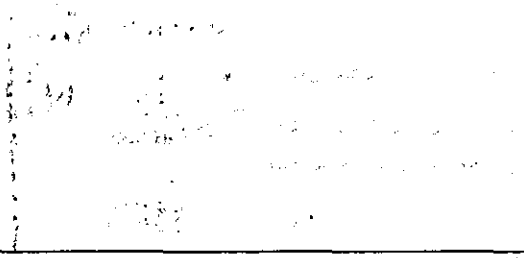
- Uso característico: residencial.
- Tipología: edificación unifamiliar.
- Aprovechamiento total: 0,25 m2/m2.



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PAU Nº 3

ESQUEMA DE ORDENACION

Sin condiciones específicas



INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION

- Se desarrollará mediante un único Plan Parcial.
- Las cesiones se dispondrán junto a la calle de unión de Cortiguera y Suances, que separa al PAU Nº 3 del Sector Urbanizable Programado Nº 6 (Cortiguera-San Juan).

CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCION 1ª. DETERMINACIONES GENERALES.

VI.3.1. Definición del suelo urbanizable programado.

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y, en consecuencia, deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado se establecen sobre el marco temporal de dos (2) cuatrienios consecutivos, contados el primero a partir del día de entrada en vigor del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

VI.3.2. Revisión del programa.

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio de Cantabria en Sesión de fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
9-0-1-96

1. El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

   a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78 a), de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un Polígono cuyos propietarios hayan cumplido las obligaciones derivadas del planeamiento.

   b) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

   c) Ampliar para parte de dicho suelo en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.

   d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

2. La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

VI.3.3. Facultades, obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna al suelo urbanizable programado de la etapa en la que se incluye el sector al que pertenezcan los terrenos; todo ello sin perjuicio del efectivo cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la ley del Suelo como el presente Plan General, establecen previa o simultáneamente al ejercicio de dichas facultades.

2. Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al noventa por cien (90%) del aprovechamiento medio que el Plan General asigna al suelo urbanizable programado homogeneizado en cada caso conforme al presente Plan General según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

   a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:

      I) La superficie total urbanizada de los viales, parques, y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

      II) En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el medio del suelo urbanizable programado, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se

sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en el Título Cuarto de estas Normas.

III) El diez por cien (10%) del aprovechamiento medio del sector en que se encuentran los terrenos.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el capítulo primero del Título Cuarto de la Ley del Suelo.

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

VI.3.4. Aprovechamiento medio.

1. El Plan General de acuerdo con el apartado b) del artículo 30 del Reglamento de Planeamiento señala el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado, con carácter diferenciado para cada uno de los dos cuatrienios en que prevé su desarrollo.

2. El presente Plan General establece para los suelos vinculados al primer cuatrienio de su programación un aprovechamiento medio de 0,278224 metros cuadrados por metro cuadrado de suelo.

3. Igualmente, y para los suelos vinculados al segundo cuatrienio de su programación, el Plan General establece un aprovechamiento medio de 0,276089 metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo.

VI.3.5. Aprovechamiento en cada sector.

1. El aprovechamiento que se puede realizar en cada sector del suelo urbanizable programado viene fijado

en las fichas que constituyen la Sección 5ª del presente Capítulo.

2. La edificación total del sector no podrá ser superada en ningún caso, permitiéndose sin embargo la transformación a usos distintos de las edificabilidades asignadas a cada uso con las limitaciones impuestas en las fichas de cada sector.

   En la edificabilidad total del sector no se considerará incluida la correspondiente a las cersiones para equipamientos y servicios públicos.La dotación de suelo o superficie construida para uso comercial si se considerará incluida en la edificabilidad total del sector.

3. El número máximo de viviendas señalado en aquellas fichas de sectores que prevén usos residenciales no podrá en ningún caso ser excedido en el planeamiento de desarrollo del Plan General.

SECCION 2ª. ACCIONES EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

VI.3.6. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores.

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado, no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.2. de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al Sector donde se encuentran los terrenos.

VI.3.7. Desarrollo del suelo urbanizable programado.

1. Las determinaciones del planeamiento de los diferentes sectores del suelo urbanizable programado, contenidas en el Plan General, deberán ser desarrolladas mediante los Planes Parciales correspondientes.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título Segundo de las presentes Normas y al contenido del presente capítulo.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurran circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector en los que esté determinada la obtención de su suelo correspondiente a dicho urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.

4. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado, contendrán en su caso, su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad con las previsiones del Plan General.

5. En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse con arreglo a lo dispuesto en el Título Segundo de las presentes Normas, Estudios de Detalle, cuando fuera preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en aquellos.

VI.3.8. Plazos de ejecución del planeamiento.

1. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro (4) años del programa, debiendo haber ultimado dentro de dicho plazo, o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutada la urbanización del sector y formalizadas las cesiones obligatorias.

2. Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse, cuando no se prevea la iniciativa pública, en el plazo de un (1) año, sin perjuicio de la potestad municipal de redactarlos de oficio. Dicho plazo será contado para los terrenos incluidos en el primer cuatrienio del programa a partir de la fecha de

entrada en vigor del Plan General, y, para los incluidos en el segundo cuatrienio desde la aprobación de la revisión del Programa.

VI.3.9. Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

   a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

   b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.

   c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

   d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:

   a) Explanación.
   b) Saneamiento.
   c) Encintado de bordillos y base de firme.
   d) Red de distribución de agua.
   e) Red de energía eléctrica y canalizaciones para el

servicio telefónico.

f) Red de alumbrado público.
g) Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de actuación y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.

b) Base de rodadura del pavimento.

c) Capa de rodadura del pavimento.

d) Red de canalizaciones telefónicas.

e) Red de riego e hidrantes.

f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

g) Plantaciones , servicios y complementos de parques y jardines públicos.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-11-00
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-01-01
El Secretario,

4. La concesión de cualquiera licencia de nueva planta del polígono deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y, en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, debera ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

5. Con la primera licencia de edificación que se conceda en un polígono deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado g) del número 3.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización,

impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. Asímismo, comportará, en lo sucesivo, la pérdida de la fianza que se hubiera presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

SECCION 3ª. CONDICIONES DE LA ORDENACION

VI.3.10. Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación. A este respecto, los esquemas de ordenación propuestos son meramente indicativos, excepto en lo que hace referencia al trazado de elementos del Sistema General de Red Viaria que aparezcan reflejados en el Plano 4.1.

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad funcional de las implantaciones tradicionales.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) El nuevo tejido urbano contará con un sistema de áreas estacionales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales, y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y completo de actividades al aire libre.

e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

f) Se proyectarán el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

h) Los centros escolares se integrarán preferentemente de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 9-11-10
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria con fecha 9-11-10
El Secretario,

k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

l) Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar, incluida la residente en el suelo urbano actual, sea lo más reducida posible debiéndose garantizar un buen acceso a las mismas tanto desde la red viaria como, especialmente, desde la red peatonal.

m) El sistema de espacios públicos se adaptará al terreno en su estado natural procurando evitar movimientos de tierras que puedan desfigurar su carácter.

VI.3.11. Condiciones de la edificación.

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Octavo de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías de edificación más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente.

3. Las tipologías básicas de la edificación a utilizar en la ordenación de los sectores y que producen una forma urbana característica son dos:

   a) La tipología de edificación tradicional

correspondiente a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea contínua y sobre la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, normalmente, aunque no necesariamente, construida con edificación entre medianerías.

b) La tipología de edificación aislada, sea en bloques de vivienda colectiva o en viviendas unifamiliares, corresponde a la morfología urbana en que lo característico es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia y las fachadas de los edificios no se situan sobre la alineación de la calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta y entre cada edificio y los de su entorno.

VI.3.12. Condiciones de uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las fichas de los sectores que constituyen la sección 5ª del presente capítulo. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en el título noveno de las presentes Normas Urbanísticas.

SECCION 4ª. CONDICIONES DE LA URBANIZACION.

VI.3.13. Pavimentación.

1. Para calcular la pavimentación de calzadas en las calles se tendrá en cuenta el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las mismas, así como las características resistentes de la explanada. Salvo justificación expresa, se adoptará alguna de las secciones recomendadas a continuación, o bien secciones-tipo de la Instrucción de Carreteras (Normas 6-1 IC y 6-2 IC).

2. Las secciones recomendadas, con carácter mínimo, son las siguientes:

* En calles de tráfico diferenciado se dispondrá un adoquinado sobre un lecho de arena y solera de

hormigón H-100 de quince (15) centímetros de espesor. La recogida de aguas de lluvia se hará por el centro de la calzada.

* Las calles de tráfico compartido serán de hormigón de quince (15) centímetros de espesor sobre una subbase granular de diez (10) centímetros, con la materialización de los diferentes espacios reservados a vehículos y peatones a base de colorantes en el hormigón, manteniéndose el mismo nivel en toda la sección transversal.

* Las calles peatonales serán de baldosa hidraúlica o similar sobre base de hormigón y lecho de arena o mortero; se admitirán igualmente adoquines, losas de piedra, prefabricada de hormigón, ladrillo y el hormigonado "in situ".

* Las pistas de bicicletas se ejecutarán en función de su situación relativa con respecto al entorno: si están encuadradas en un espacio peatonal más amplio (plazas, etc) su pavimento deberá integrarse en el conjunto; si se trata de carriles segregados en espacios más amplios (parques, etc) se realizarán con tierra estabilizada; si se trata de un carril en la calzada de la calle se ejecutarán con pavimento asfáltico revestido con un slurry de color.

Comisión en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín El Secretario
Oficial de Cantabria de fecha

3. Con carácter aconsejable en todos los casos y de forma obligada en terrenos arcillosos, se dispondrá una primera capa de arena de río que actuando como drenaje evite que las arcillas se mezclen con las capas superiores del pavimento.

4. Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, éste se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.

5. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos asfálticos. Las juntas que se prevean en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar el mejor aparcamiento.

6. Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones y los viales de tráfico mezclado (para vehículos y peatones) serán en general duros y no resbaladizos. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada rebajando la acera al nivel de la calzada y dando a la acera la forma de badén, quedando un escalón de una altura de dos (2) centímetros como máximo, y este badén será de ancho igual al del paso de peatones o de un ancho mínimo de dos (2) metros.

   A cada costado del indicado badén, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de un metro y de una longitud igual al ancho de la acera,

para que los invidentes puedan saber al tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

7. Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación, peatonal, estancia de personas y estancia de vehículos , uso conjunto de personas y de vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

8. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.

9. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

10. Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales y por el achaflanado del bordillo.

11. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

12. En los casos en que en el paso de peatones exista una isleta intermedia se dispondrá éste al mismo nivel que la calzada, debidamente señalizado, procurando cuando sea posible conseguir una elevación de doce (12) centímetros en su intersección con la isleta.

VI.3.14. Señales verticales.

1. Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas, se situará en la parte exterior de la acera, siempre que su ancho sea igual o superior a uno con cinco (1,5) metros. Si no hay acera o si su ancho es inferior a uno con cinco (1,5) metros, se situarán junto a las fachadas, pero a la altura suficiente para no causar daños a los invidentes.

2. En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

3. Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1 metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

VI.3.15. Mobiliario urbano.

1. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con sillas de ruedas.

2. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

3. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 14-JUL-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-96
El Secretario,

VI.3.16. Ajardinamiento.

1. Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

2. Los alcorques no deberán ser menores de 1 X 1 m. en ningún caso.

3. La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre 60 y 80 cm.

4. La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de 3 m. si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de 6 m. y de 5 m. si el marco de plantación es superior a 6 m.

VI.3.17. Abastecimiento de agua potable.

1. Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de trescientos (300) litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red para usos no industriales se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por dos (2,00).

2. Para usos industriales la red se dimensionará como mínimo para un consumo de uno (1,00) litro por segundo y hectárea bruta. El consumo máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por dos con cuatro (2,4).

3. Cuando la fuente de suministro sea subálvea deberá justificarse adecuadamente la capacidad del acuífero y la forma de su explotación de manera que se cuente con garantía suficiente para el abastecimiento, considerándose las explotaciones existentes en la medida que estas pueden ser afectadas por aquella.

4. La capacidad de los depósitos deberá ser la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo.

5. La presión mínima en el punto más favorable de la red será de una (1) atmósfera.

6. El diámetro mínimo de las tuberías será ochenta (80) milímetros cuando comprendan bocas de riego, pudiendo disminuirse a sesenta (60) milímetros en ramales terminales menores de cincuenta (50) metros para consumo domésticos.

7. Los diámetros de las tuberías se calcularán para una velocidad de un (1) metro por segundo, recomendándose que no se superen las cinco (5) atmósferas de carga estática.

8. El material aconsejado será el polietileno en tuberías de diámetros inferiores a los cien (100) milímetros y de fundición en las de diámetros mayores.En el caso de que sean de fibrocemento la presión mínima de servicio será de diez (10) atmósferas.

9. Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, convenientemente separadas de los edificios para no afectar a sus cimientos, a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros contada desde la generatriz superior. Si el ancho de las aceras no lo permite se proyectarán en la calzada junto al bordillo. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico la profundidad será entonces de un (1) metro.

10. Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia de un (1) metro que podrá reducirse a cincuenta (50) centímetros como mínimo cuando esté demostrado que no existe riesgo de contaminación.

11. Siempre que el ancho entre bordillos de la calle sea igual o superior a nueve (9) metros se proyectará doble tubería o, en caso de que se considere adecuado, una tubería única por el lado más solicitado con cruces de calzada separados cien (100) metros como máximo.

12. Se evitará dejar tuberías terminadas en testeros, procurando empalmarlas unas con otras de modo que cierren una malla. En los casos en que no sea posible se dispondrán en el terreno desagües o conexiones a las redes de alcantarillado y de riego respectivamente.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario

13. Las tuberías de diámetro inferior a trescientos (300) milímetros irán alojadas sobre cama de arena de quince (15) centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.

14. Una vez colocada la tubería el relleno de las zanjas se compactará por tongadas sucesivas. Las primeras tongadas hasta unos treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior del tubo se harán evitando colocar piedras o gravas con diámetros superiores a dos (2) centímetros, con un grado de compactación no menor del noventa y cinco por ciento (95%) del Proctor Normal.

15. En las tuberías de fibrocemento deberá evitarse la junta tipo Gibault por los problemas de corrosión debidos al elevado grado de humedad de la zona, recomendándose la junta de manguito Super Simplex y la RK.

16. Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red y válvulas cada cien (100) metros, pozos de registro en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.

17. La presión interior de prueba en zanja de la tubería sera tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba 1,4 veces la presión máxima de trabajo. La presión se hará subir lentamente de forma que el incremento de la misma no supere 1 Kg. por centímetro cuadrado y minuto. Una vez obtenida la presión, se parará durante treinta minutos, y se considerará satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acuse un descenso superior a la raiz cuadrada de "p" quintos siendo "p" la presión de prueba.

18. Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior deberá realizarse la de estanquidad. La duración de la prueba será de dos horas, y la pérdida de este tiempo será inferior al valor dado por la fórmula:

$$V = K.L.D$$

en la cual,

V = Pérdida total en la prueba, en litros.

L = Longitud del tramo objeto de prueba, en metros.

D = Diámetro interior, en metros.

K = Coeficiente que depende del material (plástico y fibrocemento 0,350, para fundición 0,300).

19. Los usos del agua de la red de distribución serán los que se derivan de las zonas urbanas y urbanizables programadas. El abastecimiento del suelo urbanizable no programado se realizará por otras fuentes de suministro, salvo que exista caudal disponible en la red pública y el Ayuntamiento otorgue la concesión en las condiciones que crea oportuno establecer.

VI.3.18. Red de riego e hidrantes contra incendios.

1. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general o a redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

2. Como prevención de los incendios se instalarán hidrantes de riego en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 5.2. de la NBE-CPI-82.

VI.3.19. Red de saneamiento.

1. El saneamiento se realizará normalmente por el

sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación aislada, predominantemente residenciales, en que existan arroyos que pueden 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, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa 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.

2. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podra alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

3. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por cien (1%) y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

4. En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los ochenta (80) 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.

5. En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos, para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico como mínimo para las restantes.

6. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

   Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

7. Los conductos se situarán a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento; el punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de uno con veinte

(1,20) metros por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.

8. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

9. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

10. Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohibe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

11. Antes de realizar el relleno de las zanjas se efectuará obligatoriamente la prueba de estanquidad del conducto terminado, con las siguientes estipulaciones:

    * Presión de agua en el punto más alto : 0,11 Kg/cm^2

    * Pérdida máxima de agua permitida durante diez min.

$$Q = 0{,}25 \left(1 + \frac{J \times L}{2} + \frac{d}{2} \right) \times L \times d$$

donde,

Q = cantidad de agua perdida en litros

J = Pendiente del conducto, en tanto por uno.

L = Longitud del conducto, en metros.

d = Diámetro del tubo o altura del ovoide, en metros.

VI.3.20. Condiciones de los vertidos.

1. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normales secos, salvo que estas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones

técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

2. Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo de la Comisaría de Aguas y si se realiza en el mar de la Jefatura de Costas.

3. En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno, y por el carácter extensivo de las edificaciones, se propusiera la solución de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar, para la depuración de las aguas residuales, deberá efectuarse la captación de agua para usos domésticos en una zona que no pueda resultar contaminada por los efluentes de las fosas sépticas o los pozos absorbentes correspondientes, efectuando sus distribuidores a las viviendas mediante red general. Las normas para su construcción se atendrán a lo dispuesto en la NTE correspondiente.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-10-10
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-10-10

VI.3.21. Red de distribución eléctrica.

1. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios. Las potencias mínimas por vivienda serán:

   * Grado de electrificación elevado ..... 8.000 W

   * Grado de electrificación medio ..... 5.000 W

   * Grado de electrificación mínimo ..... 3.000 W

   siendo el mínimo por habitante de cero coma seis (0,6) KW/h.

2. Tanto en baja como en alta tensión las redes serán subterráneas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea.

   En el caso de redes de alta tensión aéreas deberán respetarse las servidumbres establecidas, con la prohibición de construir a menos de cinco (5) metros del conductor.

3. La distribución en baja tensión será de 380/220 voltios, pudiendo admitirse la de 220/127 voltios.

4. La red de servicio del alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

5. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o disposición que lo sustituya y, en su defecto, por sus previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina.

6. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVAS.,la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz de instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas.

7. Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan sus condiciones técnicas. No se instalarán sobre rasante salvo, excepcionalmente, cuando no puedan resolverse de otro modo.

VI.3.22. Alumbrado.

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

   * Viario principal ..... 20 lux

   * Viario local ..... 15 lux

   * Plazas, paseos y calles peatonales..... 7 lux

   El coeficiente de uniformidad será superior a cero con tres (0,3) en las vías colectoras primarias y colectoras distribuidoras y superior a cero con veinticinco (0,25) en el resto.

2. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

3. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras.

   En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después el cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior a la curva.

4. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en

particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU-Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento.

Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

5. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.

7. En las alineaciones los puntos de luz alternarán con los árboles, [illegible] en las fachadas de los edificios.

En calles con soportales el alumbrado se fijará en el techo de éste, no pudiendo situarse en los arcos o pórticos del soportal que definan su fachada.

8. Todas las partes metálicas de la instalación se comunicarán a tierra, prefiriéndose para ello picas de acero recubiertas de cobre.

9. Los báculos se preferirán de chapa de acero galvanizado, admitiéndose, previa justificación debidamente razonada, los de otro tipo.

10. Se aconseja que las luminarias sean cerradas con vidrio, y solo se admitirán abiertas si van dotadas de carcasa y reflector desmontable sin utilizar herramienta.

11. El accionamiento será por célula fotoeléctrica, regulable para que su encendido se efectúe cuando la luminaria exterior sea doble o triple de la prevista en la instalación. Llevará también interruptores para su accionamiento manual.

12. Para conductores instalados en canalizaciones subterráneas se preferirán los de tipo termoplástico de PVC para tensiones en servicio hasta 1.000 vatios, y para los grapados sobre fachada de tipo bajo plomo. No obstante se podrán emplear otros tipos, siempre que se justifique la motivación de su uso.

APROBADO por la Comisión de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-11-95
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-96
El Secretario,
GOBIERNO DE CANTABRIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

VI.3.23. Areas ajardinadas y parques.

1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

2. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

   a) Pendiente máxima del treinta por ciento (30%), y en los paseos del diez por ciento (10%).

   b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a 7 lux., en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero con veinticinco (0,25). La iluminación media de fondo será igual o superior a 2 lux.

   c) En las zonas forestales deberán preverse hidrantes de cien (100) mm., en la proporción de uno por cada cuatro hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

3. Deberá preverse dotación de fuentes de beber, juegos infantiles y bancos.

4. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) centímetros de diámetro.

5. El suelo de los paseos, caminos o senderos se resolverá preferentemente con tierra enarenada batida; en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

6. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

VI.3.24. Red telefónica.

1. Se diseñará de acuerdo con la normativa específica de la Compañía Telefónica Nacional de España, según las características del área ordenada.

2. Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos.

3. Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesario la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se

ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición previstos en otros artículos de estas Normas.

VI.3.25. Red de distribución de gas.

Se diseñará de acuerdo con las especificaciones técnicas de las compañías suministradoras.

SECCION 5ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

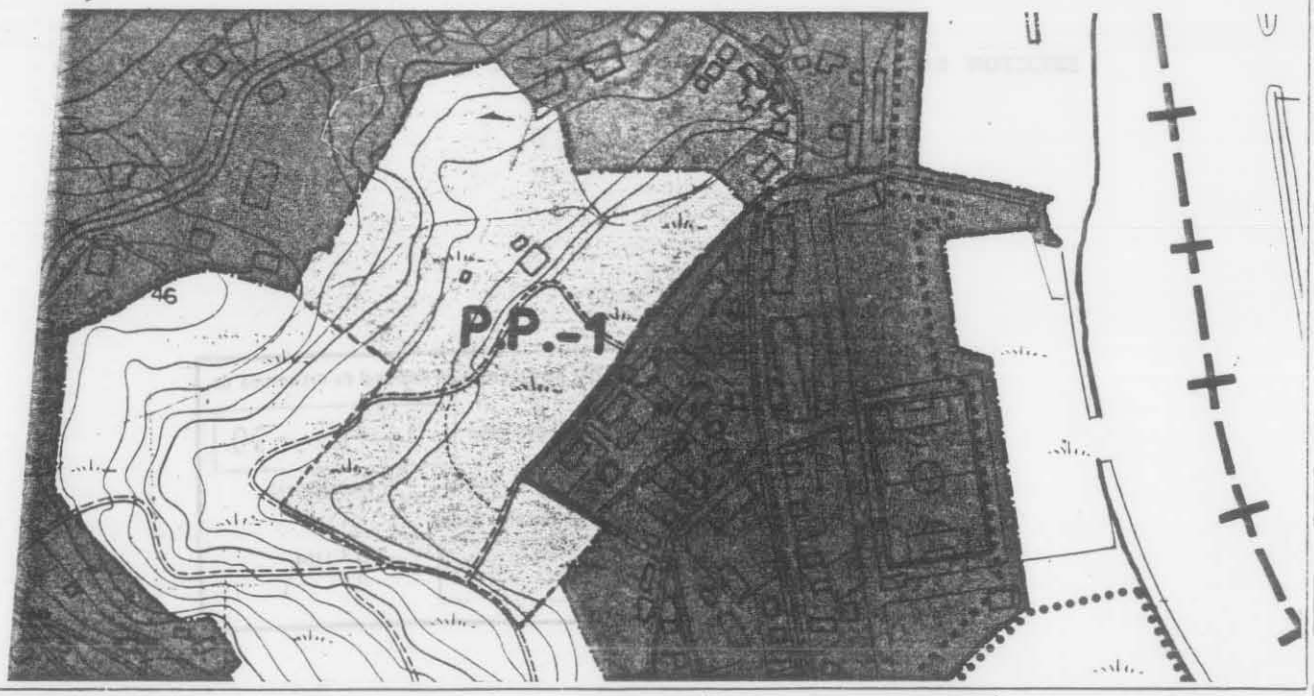
APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-10-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-07-90
El Secretario.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR S.U.P. Nº 1

CLASE DE SUELO: Urbanizable Programado
SUPERFICIE TOTAL: 55.560 m2
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

DELIMITACION:

E=1/5.000



OBJETIVOS:

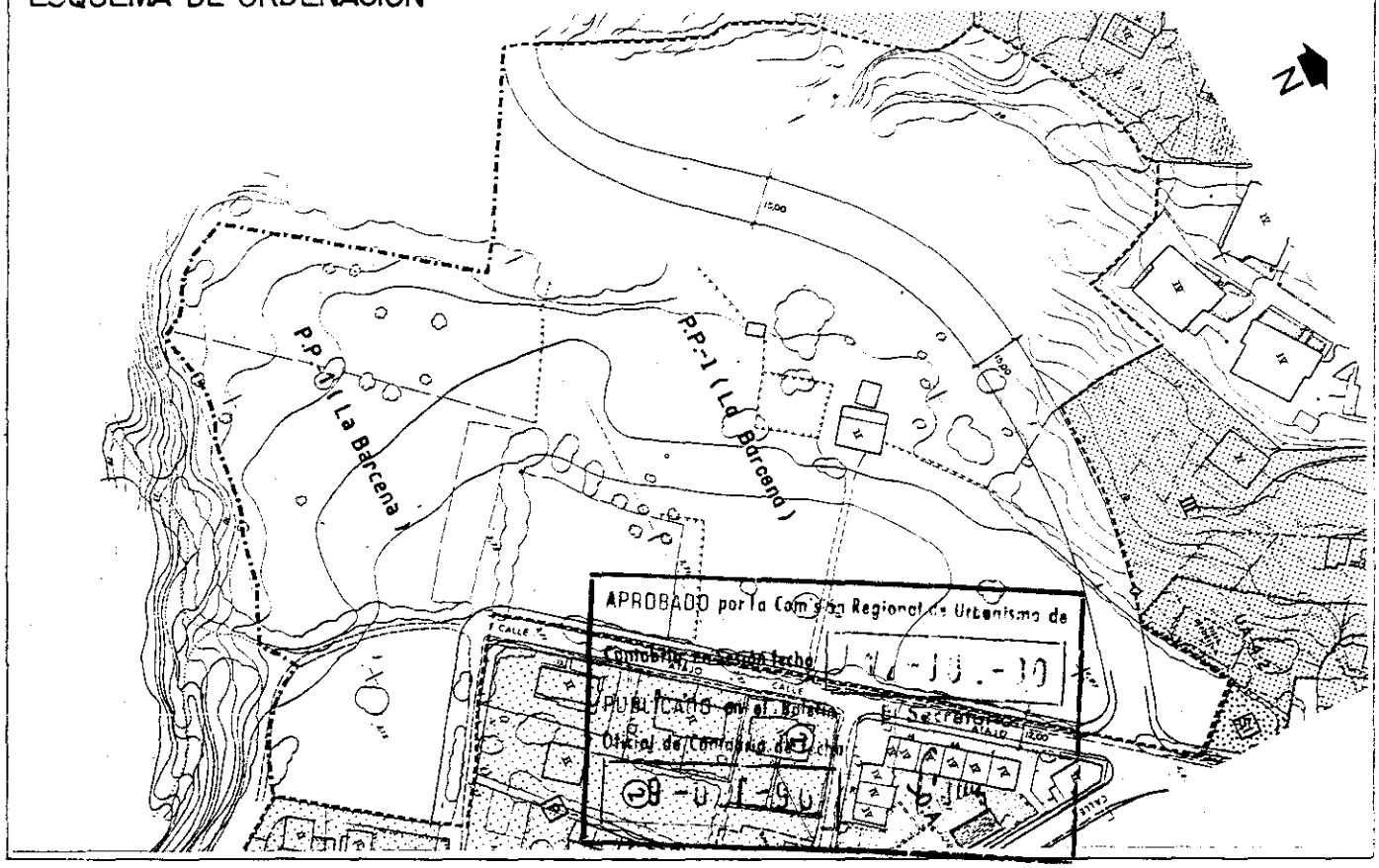
- Completar la estructura urbana de La Ribera.
- Preparar suelo para edificación colectiva de baja altura.

CARACTERISTICAS:

- Uso característico : residencial.
- Indice de edificabilidad: 0,45 m2/m2 sobre parcela bruta.
- Cesiones: Las indicadas en el Reglamento de Planeamiento.
- Compensación entre propietarios: Ver apartado 7.5 de la Memoria del P.G.O.U.

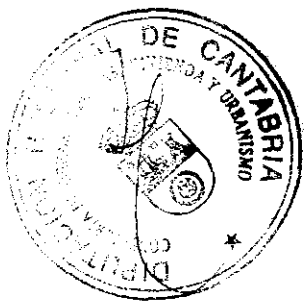
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR P.P. Nº 1

ESQUEMA DE ORDENACION



INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION

- A lo largo de la calle dibujada (en su tramo de 15 metros de anchura) se dispondrá un aparcamiento en bateria en uno de sus lados.
- Las calles interiores deberán conectarse como mínimo a la Calle Atajo, en los lugares indicados en los planos y en el esquema.
- Las cesiones se dispondrán en la zona norte, por encima de la vía principal (calle dibujada de 15 metros de anchura).
- La edificación tendrá una altura máxima de III plantas.

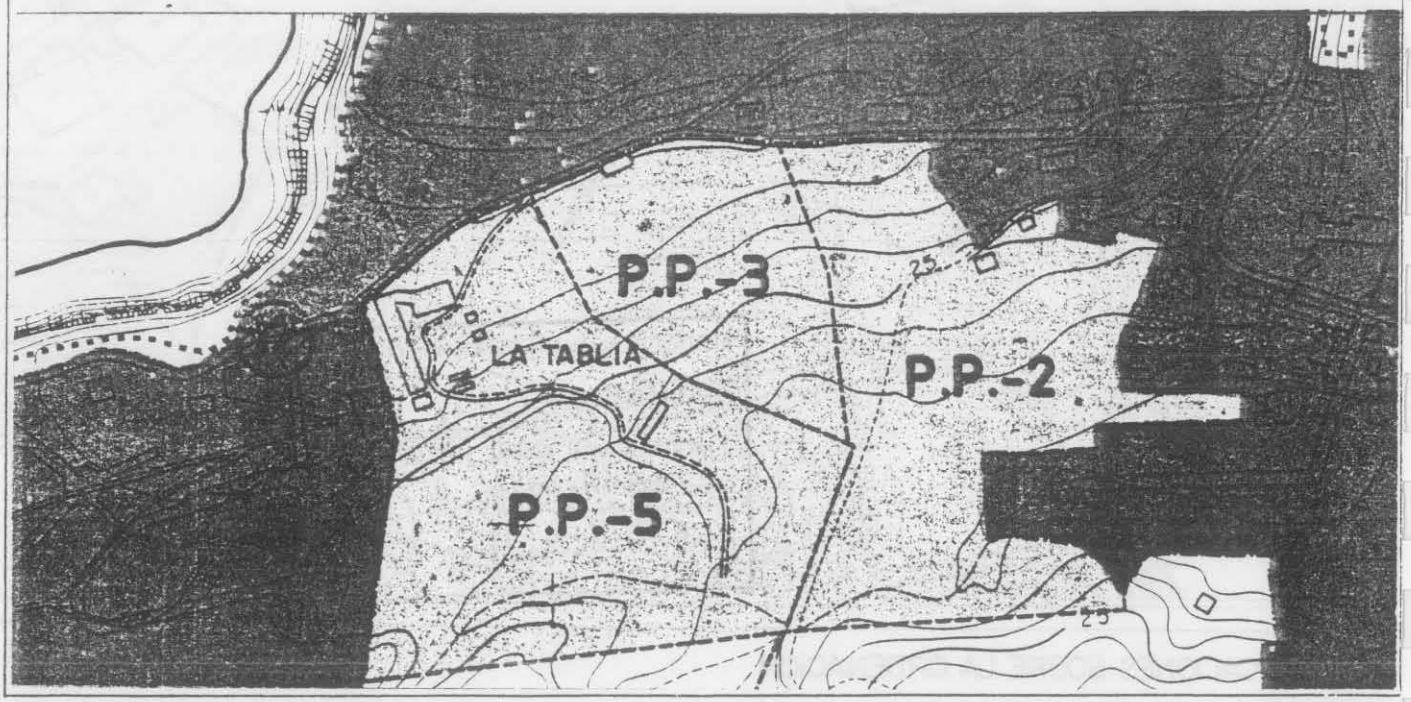


CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR S.U.P. Nº 2

CLASE DE SUELO: Urbanizable Programado
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

SUPERFICIE TOTAL: 47.080 m2

DELIMITACION: E=1/5.000



OBJETIVOS:

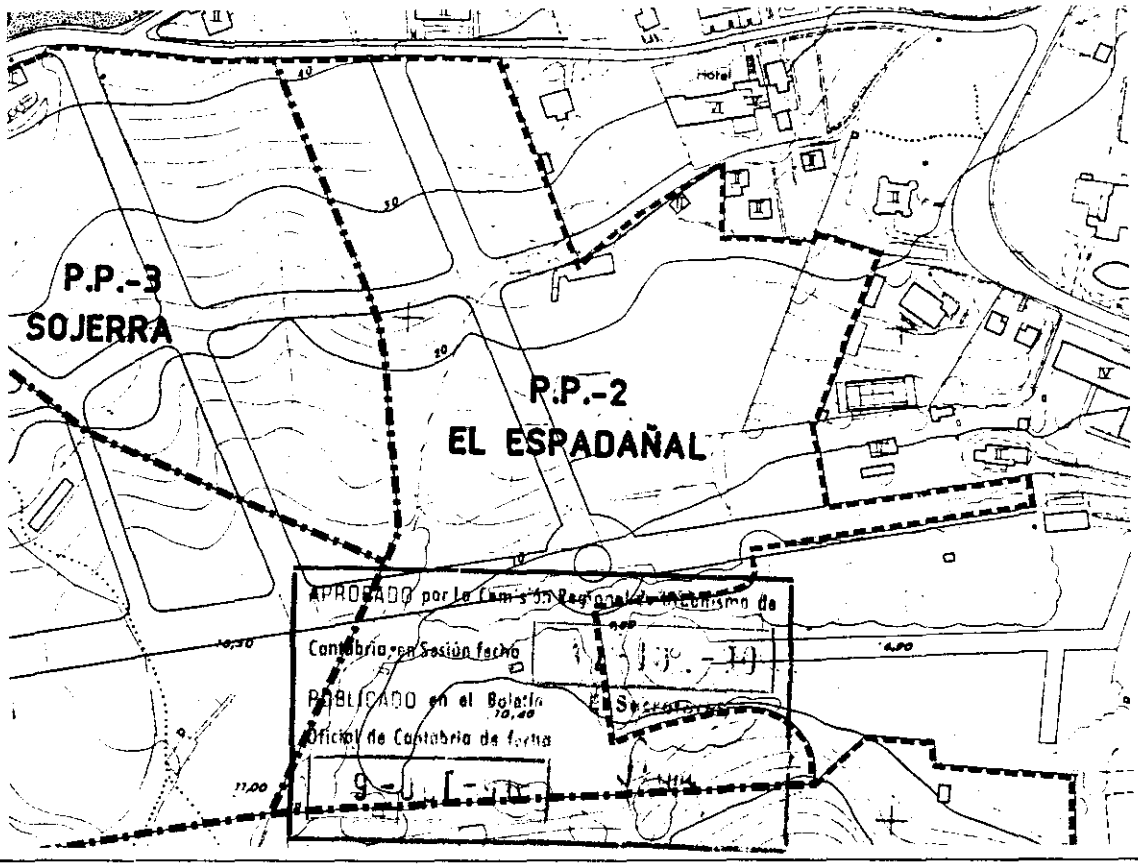
- Completar la estructura urbana.
- Preparar suelo con destino a residencia en el entorno de la playa de La Concha.

CARACTERISTICAS:

- Uso característico: residencial.
- Indice de edificabilidad: 0,45 m2/m2 sobre parcela bruta.
- Cesiones y reservas: 5.500 m2 de equipamiento educativo (mínimo), 300 m2 de equipamiento comercial, 900 m2 de equipamiento social y 4.708 m2 de Espacio Libre de Uso Público.
- Compensación entre propietarios: Ver apartado 7.5 de la Memoria del P.G.O.U.

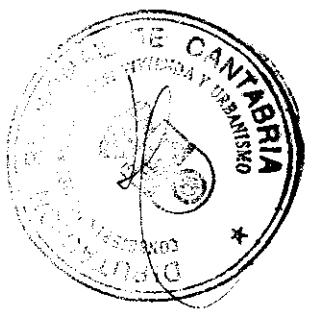
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR P.P. Nº 2

ESQUEMA DE ORDENACION



INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION

- Las cesiones deberán agruparse en el vertice común con el Sector Nº 3.
- La edificación tendrá una altura máxima de III plantas.



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR S.U.P. Nº 3

CLASE DE SUELO: Urbanizable Programado

SUPERFICIE TOTAL: 28.120 m2

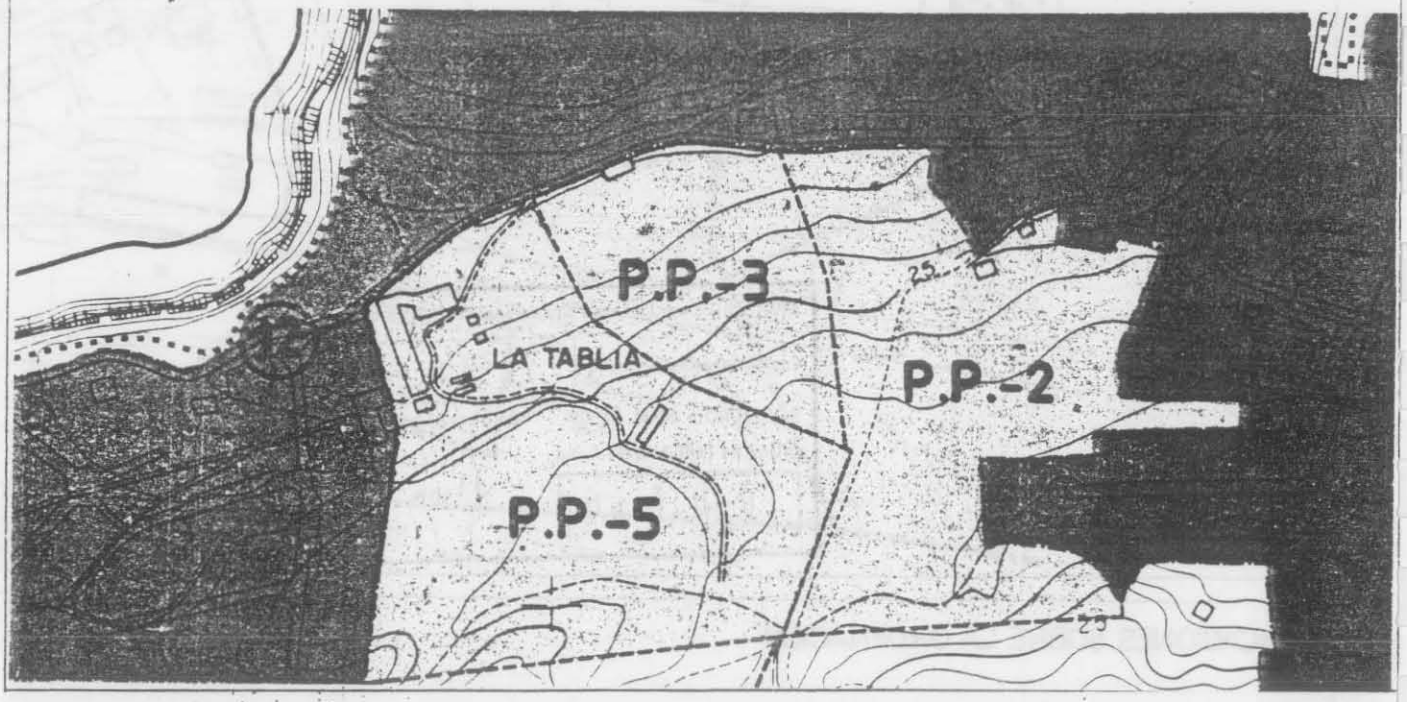
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

DELIMITACION:

E = 1/5.000



OBJETIVOS:

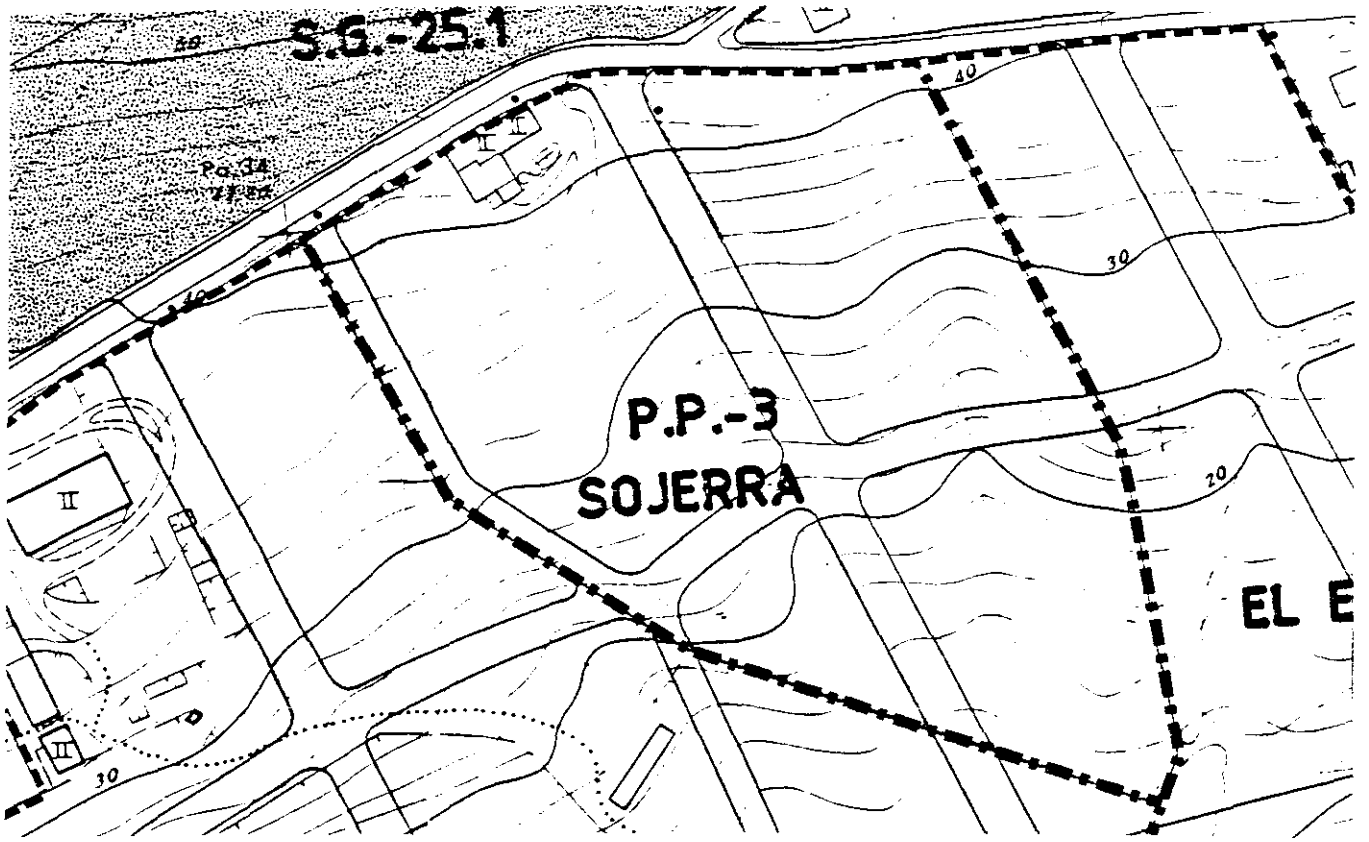
- Completar la estructura urbana.
- Preparar suelo para residencia secundaria.

CARACTERISTICAS:

- Uso característico: residencial.
- Indice de edificabilidad: 0,45 m2/m2 sobre parcela bruta.
- Cesiones y reservas: 2.000 m2 de equipamiento deportivo (mínimo), 400 m2 de equipamiento comercial y 2.812 m2 de Espacio Libre de Uso Público.
- Compensación entre propietarios: Ver apartado 7.5 de la Memoria del P.G.O.U.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR P.P. Nº 3

ESQUEMA DE ORDENACION



INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION

- Las cesiones deberán agruparse en el vértice común con el Sector Nº 2.
- La edificación tendrá una altura máxima de III plantas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-11-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-01-90
El Secretario,

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR S.U.P. Nº 4

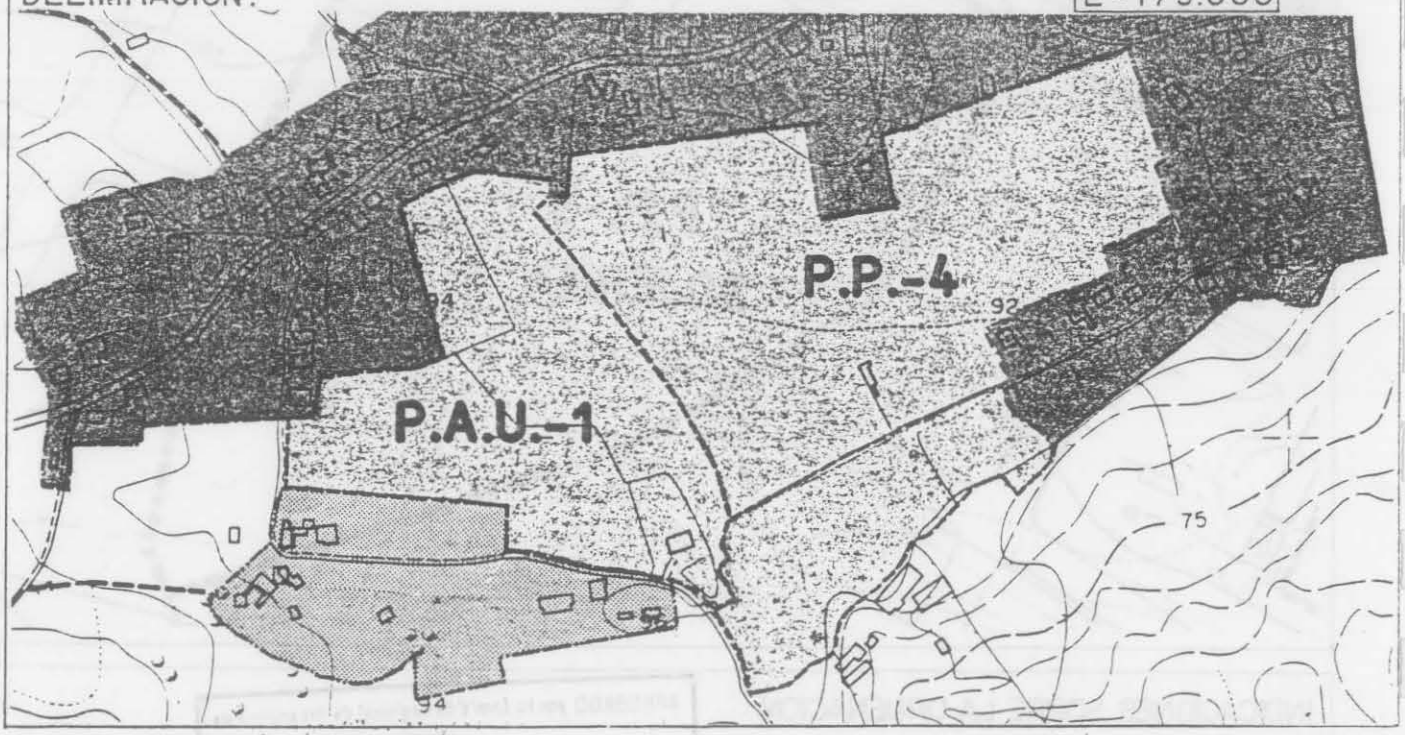
CLASE DE SUELO: Urbanizable Programado SUPERFICIE TOTAL: 89.100 m2

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular/Municipal

SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación

DELIMITACION: E = 1/5.000



OBJETIVOS:

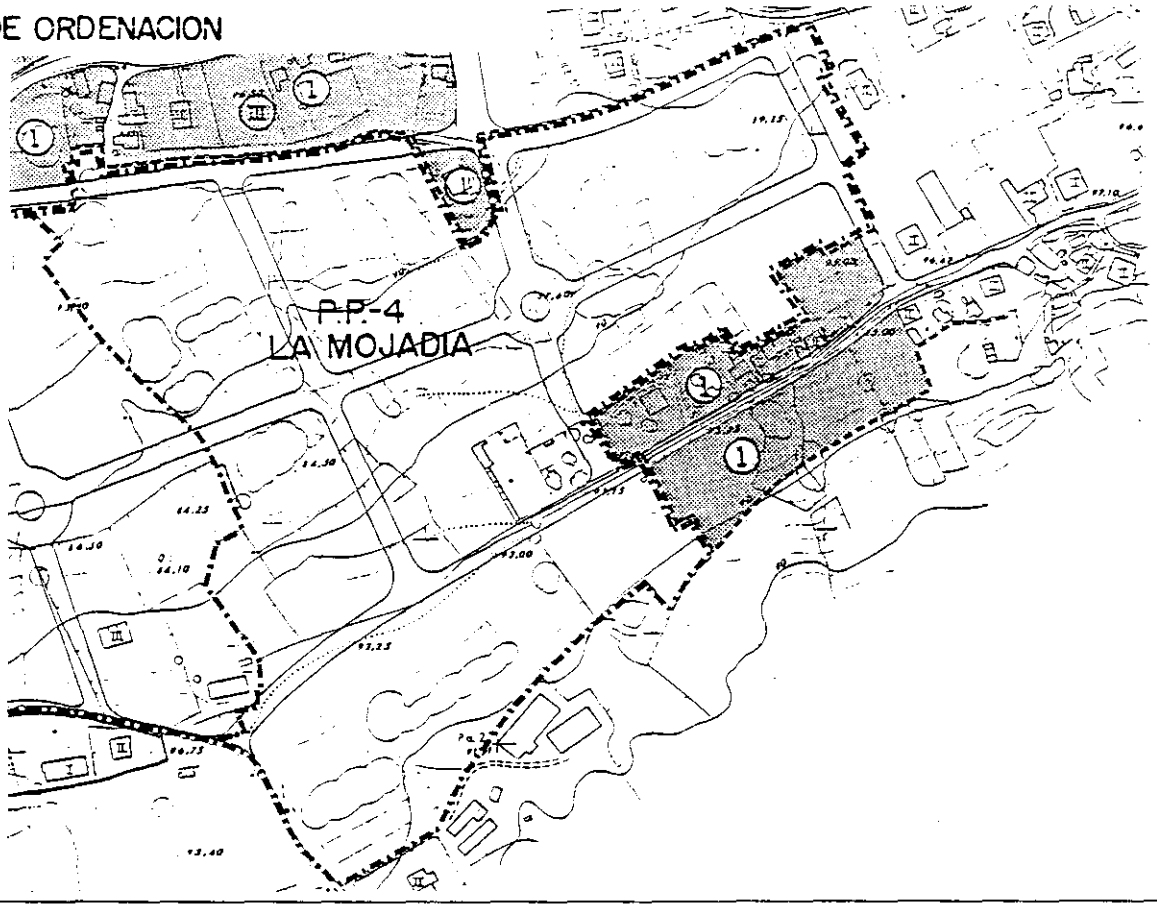
- Completar la estructura urbana de la Gerra.
- Preparar suelo para edificación colectiva de baja altura destinada a vivienda permanente.

CARACTERISTICAS:

- Uso característico: residencial.
- Indice de edificabilidad: 0,55 m2/m2.
- Cesiones y reservas: Las indicadas en el Reglamento de Planeamiento, excepto la destinada a equipamiento escolar que será de 5.000 m2,como mínimo.
- Compensación entre propietarios: Ver apartado 7.5 de la Memoria del P.G.O.U.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR P.P. Nº 4

ESQUEMA DE ORDENACION



INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION

- Las cesiones y reservas se dispondrán sobre el eje central Este-Oeste del sector.
- La tipología de la edificación del sector será de edificación colectiva, con IV plantas de altura máxima.
- Se prohiben las plantas bajas en abertal.

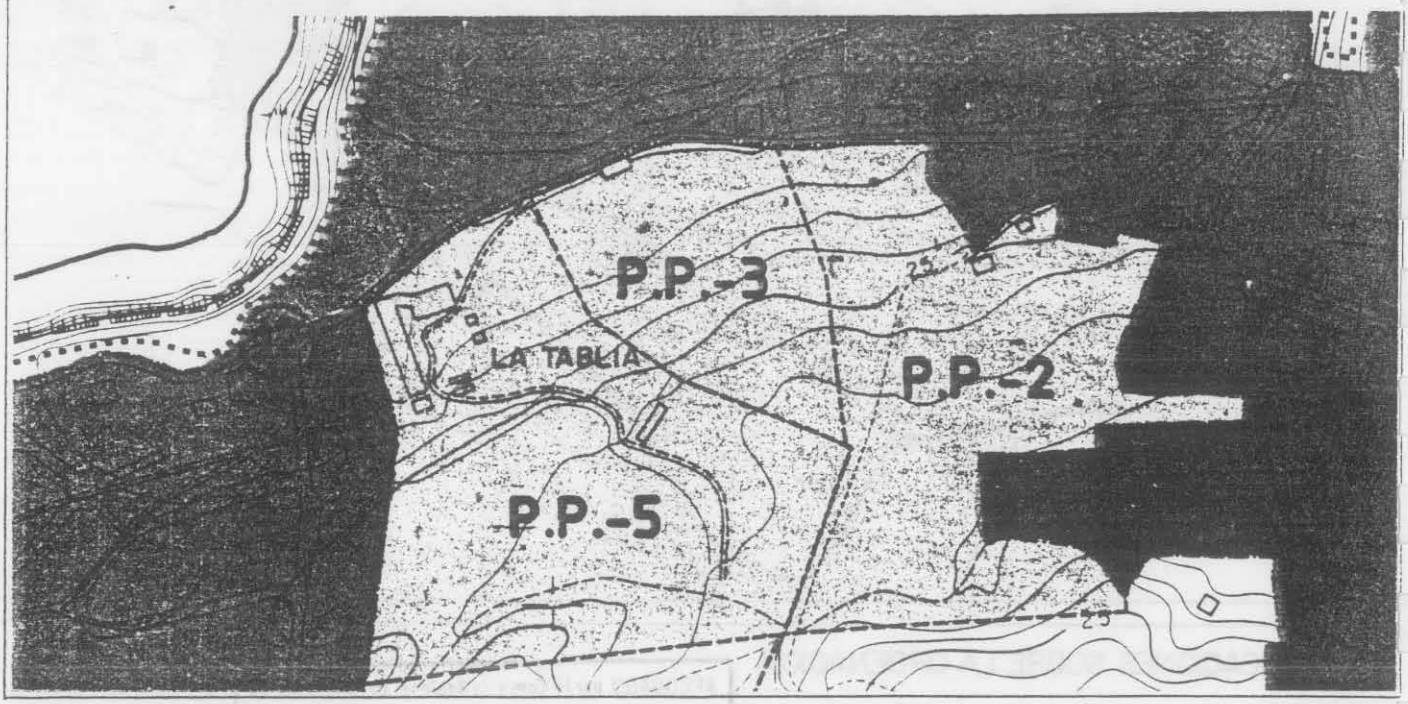
APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en Sesión de fecha
El Secretario,
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
9-OCT-96

DE CANTABRIA
VIVIENDA Y URBANISMO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR S.U.P. Nº 5

CLASE DE SUELO: Urbanizable Programado
SUPERFICIE TOTAL: 65.040 m2
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

DELIMITACION: E=1/5.000



OBJETIVOS:

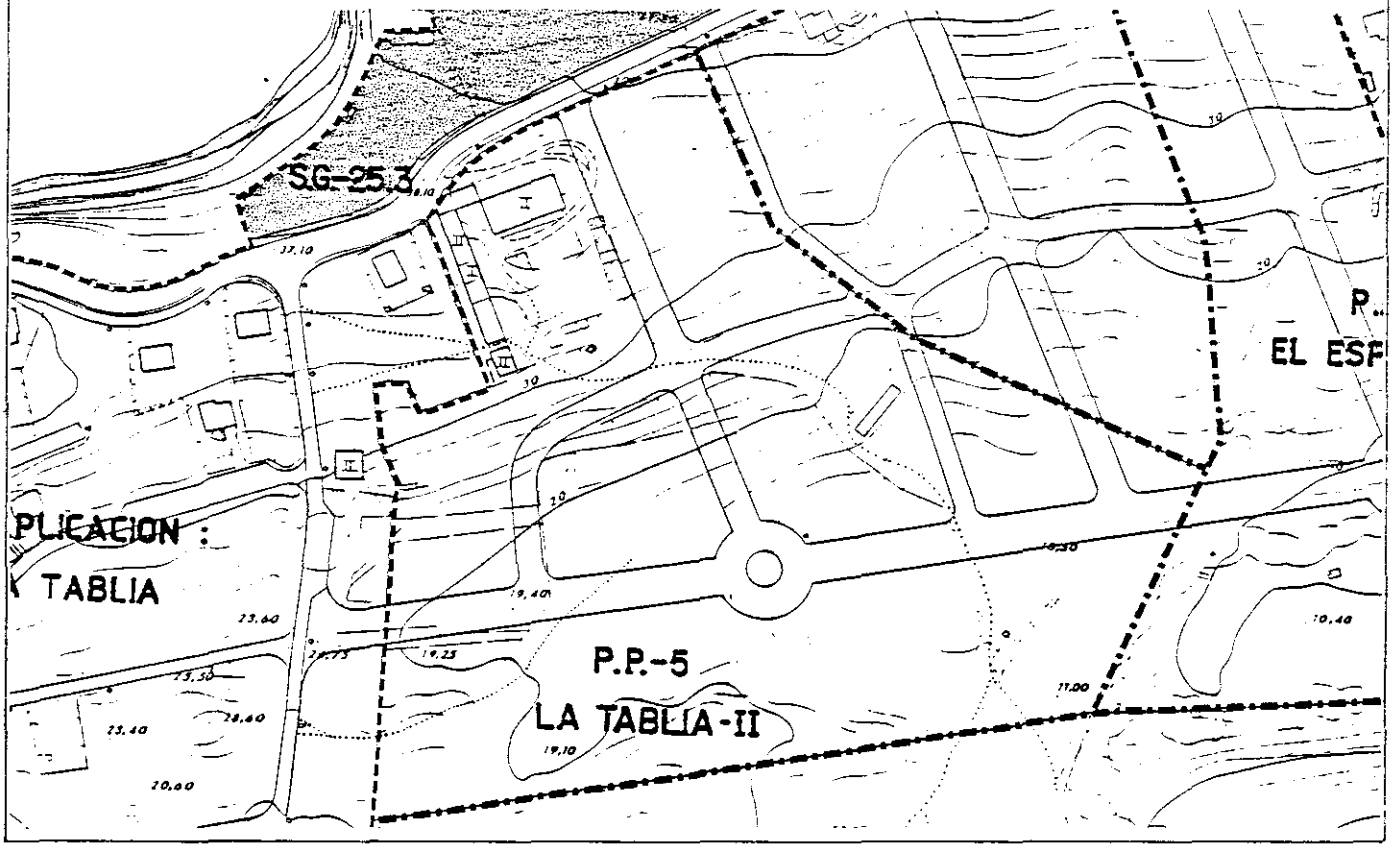
- Completar la estructura urbana del área de Sojerra.
- Preparar suelo para edificación unifamiliar, tanto para residencia secundaria como permanente.

CARACTERISTICAS:

- Uso característico: residencial.
- Indice de edificabilidad: 0,35 m2/m2 sobre parcela bruta.
- Cesiones y reservas: Las indicadas en el Reglamento de Planeamiento.
- Compensación entre propietarios: Ver apartado 7.5 de la Memoria del P.G.O.U.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR P.P. Nº 5

ESQUEMA DE ORDENACION



INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION

- Las cesiones y reservas se localizarán en el sur del sector, junto a la nueva calle "La Tablía-El Espadañal".
- La tipología será de edificación unifamiliar aislada, pareada o adosada.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1 de [illegible]
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-3-[illegible]
El Secretario,

COMISIÓN REGIONAL DE CANTABRIA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR S.U.P. Nº 6

CLASE DE SUELO: Urbanizable Programado SUPERFICIE TOTAL: 82.680 m2

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular/Municipal

SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación

DELIMITACION: E=1/5.000

OBJETIVOS:

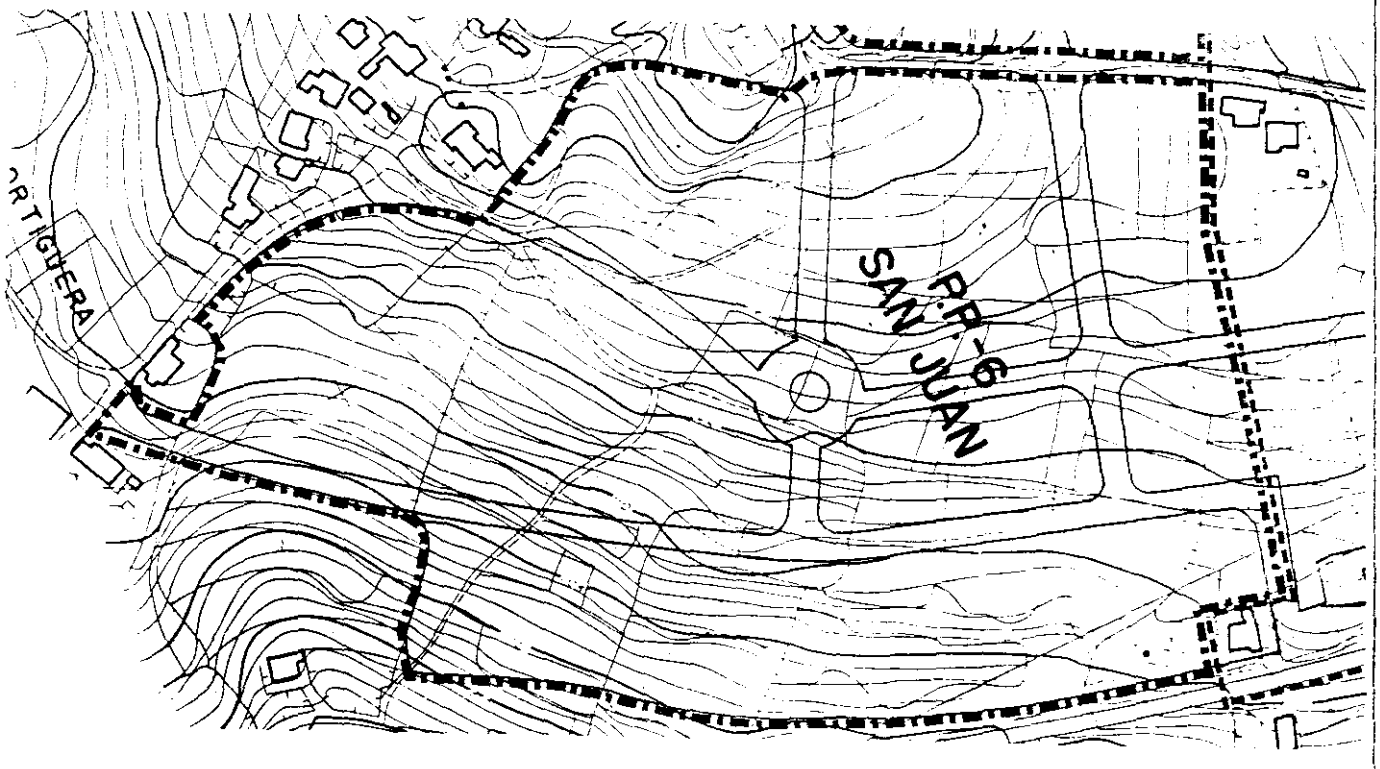
- Ordenar la unión de los núcleos de Suances y Cortiguera.
- Posibilitar la obtención del S.G.-4 (Instituto Enseñanza Media).

CARACTERISTICAS:

- Uso característico: residencial
- Indice de edificabilidad: 0,30 m2/m2 sobre parcela bruta.
- Cesiones y reservas: Las indicadas en el Reglamento de Planeamiento.
- Compensación entre propietarios: Ver apartado 7.5 de la Memoria del P.G.O.U.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR P.P. Nº 6

ESQUEMA DE ORDENACION



INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION

- La tipología será de edificación unifamiliar aislada o pareada.
- Las cesiones se dispondrán junto al Sistema General nº 4, completándole.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-JU.-10
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-07-10
El Secretario,

DIRECCION GENERAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

TITULO VII. REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

VII.1.1. Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo y con el artículo 2 del Decreto-Ley 16/1981 de 16 de Octubre incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

   a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

   b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación en detalle del suelo urbano se contiene en los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas que en el mismo se señalan a estos efectos.

3. Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable, o de las que puedan establecer los correspondientes programas de actuación urbanística, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78 a) de la Ley del Suelo, siempre que los mismos estén insertos en un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

VII.1.2. Régimen urbanístico.

1. En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales Unidades de Actuación.

El régimen urbanístico de esas Unidades de Actuación es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

2. En el suelo urbano incluido en Areas a ordenar mediante Estudios de Detalle, los promotores están obligados a solicitar del Ayuntamiento , de modo previo a la petición de licencia, una declaración sobre la necesidad de redacción de Estudio de Detalle de la parcela en la que se actue.

   En dicho momento, el Ayuntamiento deberá decidir de oficio o a instancia de la parte, sobre la necesidad de proceder a delimitar una Unidad de Actuación, que afecte a la parcela en cuestión y a otra u otras, a los efectos de hacer cumplir el mandato legal de reparto equitativo de beneficios y cargas, procediendo de acuerdo con el art.118 de la Ley de Suelo y el art.38 del Reglamento de Gestión.

3. En el suelo urbano común el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala el artículo 12.2.1. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio de Cantabria, en Sesión fecha 12 [illegible]
Publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-2-96
El Secretario,
DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

VII.1.3. Facultades y derechos de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al desarrollo mediante obras de nueva planta del aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el punto uno (1) del artículo siguiente dentro de los Polígonos o Unidades de Actuación en que se incluyan los terrenos.

   A estos efectos se considerarán obras de nueva planta las que se señalan en el artículo II.4.7. de estas Normas.

3. También en ejercicio de tales facultades los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo en todo caso de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades. Igualmente podrán dichos propietarios, sin influir en las cargas a que se refiere el punto uno (1) del artículo siguiente, realizar las obras de restauración, consolidación o conservación que se definen en el artículo II.4.5. de estas Normas.

4. Los propietarios de suelo urbano cuyos terrenos carezcan de aprovechamiento por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo,serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento fija el presente Plan General para la Unidad de Actuación u área homogénea en que aquella se encuentre.

5. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

VII.1.4. Deberes y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos que se incluyan en el Polígono o Unidad de Actuación en que se encuentren sus terrenos.

2. Tales propietarios deberán igualmente:

   a) 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.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

c) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan o, en su defecto, en los plazos señalados por el capítulo 1 del Título cuarto de la Ley del Suelo.

3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas normas se efectuará, en su caso, en los Polígonos o Unidades de Actuación que se delimiten a través de los procedimientos reparcelarios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.

4. En aquellas parcelas en las que el Plan General no prevea el desarrollo de ningún instrumento concreto de planeamiento o gestión, pero sea precisa la realización de obras de urbanización (por no tener la consideración de solar) o la modificación de linderos para adecuar éstos a las alineaciones oficiales, podrán autorizarse obras en construcciones existentes, ampliación de las mismas e, incluso, ejecución de nuevos edificios e instalaciones, por una sola vez, sin que sea exigible la asunción de la totalidad de las cargas derivadas del planeamiento cuando concurran los siguientes supuestos :

a) Que la ejecución de las obras de urbanización y/o la formalización de cesiones no sea necesaria para la correcta inserción de la actuación proyectada en la trama urbana.

b) Que siendo C el coste de la obra para el que se solicita licencia y c el coste de las obras de urbanización y/o rectificación de alineaciones (reposición de cierres y similares) no estrictamente necesarias, se verifique la relación

$$c > 0{,}20\ C$$

La ejecución de obras en el cierre conllevará la obligatoriedad de rectificar la alineación salvo que aquellas afecten a menos del diez por ciento (10%) de su longitud.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria de fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario.

VII.1.5. Régimen de las Unidades de Actuación.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente Plan prevé en las Unidades de Actuación, no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título 3 de la Ley del Suelo y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación del uso de las mismas.

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 que impone el Artículo 181 de la Ley del Suelo para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. Las condiciones particulares de ordenación, gestión o ejecución de las Unidades de Actuación se establecen en el Capítulo ocho del Título décimo de las presentes Normas Urbanísticas.

VII.1.6. Condiciones generales previas para la edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se de cumplimiento a las siguientes condiciones:

   a) Previamente a la concesión de licencia , tener formalizadas a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, al servicio del Polígono o Unidad de Actuación correspondiente.

   b) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se fijan en el artículo siguiente.

   c) Que hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente y que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

2. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo VIII.1.10. de estas Normas.

VII.1.7. Edificación previa a la condición de solar.

1. En cumplimiento de las condiciones y garantías que establece el apartado b) del número 1 del artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Polígonos o Unidades de Actuación será preciso el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística en garantía de la realización de las obras de urbanización.

2. A idéntico fin, los propietarios de terrenos del suelo urbano que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:

   a) Que la infraestructura básica del Polígono o Unidad de Actuación esté ejecutada en la totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación, la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

   b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:

   a) Explanación
   b) Saneamiento
   c) Encintado de bordillos y base del firme.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en sesión de fecha 17-11-98
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-12-98
El Secretario,
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA

d) Red de distribución de agua.
e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
f) Red de alumbrado público.
g) Red de gas , cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

4. A los mismos efectos se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del Polígono o Unidad de Actuación y que se configuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.

b) Base de rodadura de aceras públicas.

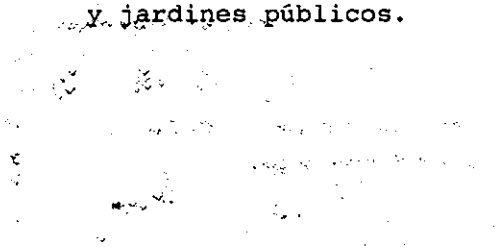
c) Capa de rodadura del pavimento.

d) Red de canalizaciones telefónicas.

e) Red de riego e hidrantes.

f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.



CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.

VII.2.1. Definición y adecuación al planeamiento.

1. Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo urbano son las definidas en los párrafos a), b), c) y d) del punto 1 del artículo III.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas.

2. La adecuación al nuevo planeamiento de edificios e instalaciones fuera de ordenación en situaciones a), b) y c) deberá realizarse en un plazo inferior a cuatro años a contar desde la aprobación del presente Plan, excepto la estabulación, para la cual no se establece límite temporal parasu extinción.

3. Cuando para edificios e instalaciones fuera de ordenación se soliciten licencias de obras, el Ayuntamiento podrá concederlas, emitiendo un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en el artículo siguiente.

VII.2.2. Obras en edificaciones fuera de ordenación.

1. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación son, aparte de las de demolición, los que se expresan en los puntos siguientes, definidos en el artículo II.4.5. de las presentes Normas Urbanísticas.

2. En las edificaciones fuera de ordenación en situación a) sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentre fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del punto 3 del Artículo 60 de la Ley del Suelo.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo en Cantabria, en Sesión fecha 1-III-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-III-96
El Secretario.
DP CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

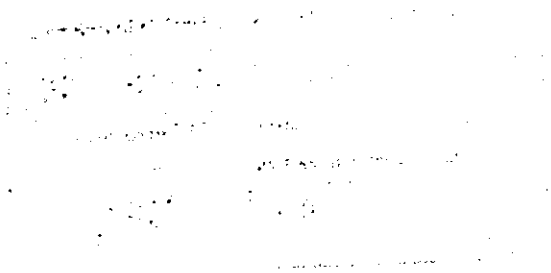
3. En las edificaciones fuera de ordenación en situaciones b) o c) no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme. No obstante, y en caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá permitir excepcionalmente y en aplicación del artículo 61 de la Ley del Suelo obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento o de reforma menor cuando no estuviera prevista la expropiación de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se

solicite la licencia.

4. En las edificaciones destinadas a estabulaciones situadas en Hinojedo, Tagle y Cortiguera se admitirán las ampliaciones destinadas al uso ganadero así como aquellas de usos complementarios cuyo fin sea la mejora de las condiciones técnico-económicas y/o sanitarias de las explotaciones. Las ampliaciones podrán alcanzar una superficie igual a la edificada en el momento de entrar en vigor del Plan General, debiendo cumplir las condiciones de retranqueos y alturas fijadas para la producción industrial en la Ordenanza nº 4.

   En Suances no se admitirán ampliaciones destinadas al uso ganadero, pero si aquellas de usos complementarios cuyo fin sea la mejora de las condiciones técnico-económicas y/o sanitarias de las explotaciones.

5. En las edificaciones fuera de ordenación en situación d) podrán admitirse obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento o de reforma menor siempre que no modifiquen el volúmen actual del edificio. A este solo efecto, el cerramiento de terrazas no computará como nuevo volúmen.



TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

VIII.1.1. Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

VIII.1.2. Clases de condiciones.

1. A los efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación en los capítulos 2, 3 y 4 del presente título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:

   a) Condiciones de volúmen.

   b) Condiciones de calidad, higiene y dotaciones.

   c) Condiciones de estética.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los capítulos 2, 3 y 4, se definen en las secciones siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:

   a) Las parcelas.

   b) La posición de la edificación.

   c) La ocupación de la parcela.

   d) El aprovechamiento de las parcelas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-10-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-11-90
El Secretario.

SECCION 1ª. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

VIII.1.3. Parcela.

1. Es la porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotación agropecuaria, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.

3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la

ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.

4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprende varias de éstas o viceversa.

VIII.1.4. Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

VIII.1.5. Parcela mínima.

1. Es la establecida en estas Normas Urbanísticas o en los Planes Parciales o Estudios de Detalle en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reunan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie o longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes con anterioridad a la fecha de Aprobación Definitiva de este Plan General

3. De acuerdo con el artículo 95 de la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

VIII.1.6. Segregación de parcelas parcialmente edificadas.

La segregación de parcelas en que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será imposible su segregación.

VIII.1.7. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los

restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrá consideración de lindero frontal sólo aquel en que se sitúa el acceso a la misma, considerando el resto como linderos laterales o testeros.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

VIII.1.8. Alineaciones.

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

   a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación interior.

   b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación exterior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión de
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
9-OCT-96
El Secretario,
COMISIÓN REGIONAL DE CANTABRIA
VIVIENDA Y URBANISMO

VIII.1.9. Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al

perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

VIII.1.10. Solar.

1. Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

   a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

   b) Condiciones de urbanización:

      I) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras,y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

      II) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos que se señalen conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión.

   c) Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

   d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

      I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima.

      II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de

la zona en que se localiza.

SECCION 2ª. DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION

VIII.1.11. Referencias de la edificación.

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto de la alineación exterior o interior.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

VIII.1.12. Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

   a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

   b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

   c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-1-91
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-II-91
El Secretario,

VIII.1.13. Retranqueo.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

VIII.1.14. Separación entre edificaciones.

Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía.

VIII.1.15. Tipologías edificatorias.

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada: la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras: la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes al menos con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es como máximo 2:1 en los perímetros urbanos de todas las Juntas Vecinales, excepto la de Suances donde dicha relación será como máximo 1:1.

d) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

SECCION 3ª. DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA

VIII.1.16. Superficie ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las ordenanzas de edificación.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

   a) Indirectamente, como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

   b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

VIII.1.17. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que existan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en sesión de fecha 12-12-91
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-6-92
El Secretario,

VIII.1.19. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa zonal señale las excepciones pertinentes.

SECCION 4ª. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

VIII.1.20. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta cualquiera que sea su uso, incluso si esta superficie queda vinculada a alguna de las viviendas de la última planta formando un duplex, salvo que en la ordenanza particular de la zona se señale lo contrario.

VIII.1.21. Superficie edificada total.

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el artículo VIII.2.12.

3. Los sótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garaje, sin perjuicio de las condiciones particulares de las distintas zonas.

4. Los semisótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garajes, sin perjuicio de lo señalado en las condiciones particulares de las distintas zonas.

VIII.1.22. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la

comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

VIII.1.23. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

   a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volúmen sobre la parcela.

   b) El coeficiente de edificabilidad.

VIII.1.24. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad :

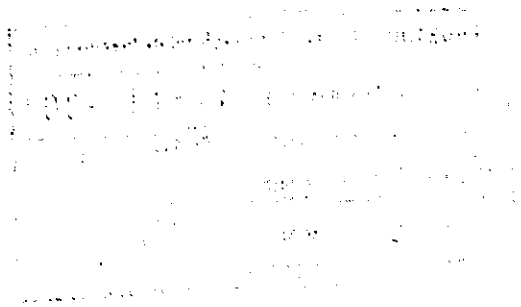
   a) Edificabilidad bruta : cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

   b) Edificabilidad neta : cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-11-98
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-01-99
El Secretario,

máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.



CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

VIII.2.1. Aplicación.

Las condiciones de volúmen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta y reestructuración. Para los edificios catalogados se establecen especificamente en el Catálogo.

VIII.2.2. Sólido capaz.

Es el volumen definido por el planeamiento, dentro del cual debe de inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

VIII.2.3. Longitud de la edificación.

Es la dimensión de la fachada de mayor longitud. Ninguna nueva construcción podrá tener una longitud superior a cincuenta y cuatro (54) metros y su forma será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual a setenta (70) metros. En edificaciones unifamiliares la citada longitud no será superior a cuarenta (40) metros.

VIII.2.4. Altura de la edificación.

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale desde la acera, salvo que las ordenanzas municipales, topográficas del terreno hicieran aconsejable, a juicio de los técnicos municipales, otra forma de medición de la altura de la edificación, pero sin que en ningún caso la altura total de ésta supere en el punto más desfavorable del terreno la altura máxima permitida incrementada en un metro.

APROBADO definitivamente por el Excmo. Consejo de Cantabria en Sesión de fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario
9-8-99

Para la medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

VIII.2.5. Medición de la altura en unidades métricas.

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

   a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento de la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud.

3. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en los puntos anteriores.

4. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina no chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías.

VIII.2.6. Medición de la altura en número de plantas.

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja.

VIII.2.7. Altura máxima.

En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

VIII.2.8. Construcciones por encima de la altura.

1. Podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa; debiendo incluirse en una composición unitaria de la cubierta.

c) 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 del MOPU y en su defecto el buen hacer constructivo.

d) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

e) los paneles de captación de energía solar.

2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

VIII.2.9. Altura de piso y altura libre.

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

2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

VIII.2.10. Regulación de las plantas de una edificación.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

   La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

   a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por cien (50%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante del terreno en contacto con el edificio.

      La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros, ni la altura de piso inferior a dos

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 14-11-91
Publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario
REGIONAL DE CANTABRIA

con cincuenta (2,50) metros.

b) Semisótano: Es aquella en la que toda o más de un cincuenta por cien (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota.

Cuando se trate de plantas que por las características topográficas del terreno tuvieran una o más fachadas totalmente exteriores, se entenderá como sótano o semisótano la superficie de las mismas cuyo paramento de techo se encuentre a menos de 1 metro de de la rasante del terreno en contacto con el edificio (caso del sótano) o cuyo plano del suelo se encuentre a mas de 1 metro de la rasante del terreno en contacto con el edificio (caso de semisotano).

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinticinco (2,25) para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) para la altura de piso.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de zona.

c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible, y cuyo pavimento esté a menos de un (1) metro sobre la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación según se trate de edificación entre medianeras y agrupada o de aislada y pareada.

Cuando, en consideración del uso, sea de aplicación una normativa de nivel estatal, se estará a lo dispuesto en la misma en cuanto a la definición de planta baja.

La altura mínima entre forjados será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita, y se

disponga retranqueada con respecto al plano de fachada una distancia mínima de dos (2) metros. La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine.

e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Atico : Ultima planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio.

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

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con cincuenta (2,50) metros.

VIII.2.11. Regulación de los entrantes en fachada.

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medio en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o fachada exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en su sesión de fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario
COMISION REGIONAL DE CANTABRIA

VIII.2.12. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables u ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas; y otros cuerpos volados

cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a ochenta (80) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada o balconaje es el cuerpo saliente común a varios huecos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará ochenta (80) centímetros.

c) Se entiende por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de ciento veinte (120) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta y cinco (45) centímetros al ancho del vano.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- cuerpos volados cerrados..... cien por cien (100%)

- miradores..... cien por cien (100%)

- terrazas..... cien por cien (100%)

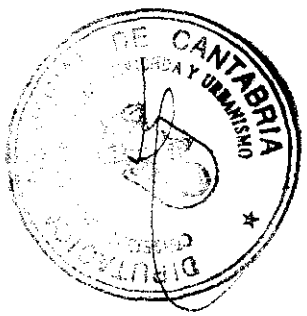
- balcones y balconadas..... no computan.

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

   a) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

   b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-JUL-90
El Secretario,
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-90



CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD , HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS.

VIII.3.1. Definición y aplicación.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Normas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCION 1ª. CONDICIONES DE CALIDAD.

VIII.3.2. Calidad de las construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales exigirán la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

3. Además de en las materias en que así se hace constar en las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación,

o legislación que las sustituya.

VIII.3.3. Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial y en concreto la NBE-CT-79, según justificación del autor del proyecto.

VIII.3.4. Aislamiento acústico.

El nivel de ruido que provenga del exterior admisible en el interior de un local será menor de cuarenta y cinco (45) decibelios A, con sus huecos practicables cerrados. Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico con los materiales y soluciones adecuadas, según justificación del autor del proyecto.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-JUL-96
PUBLICACION en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-96
El Secretario,
COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA

VIII.3.5. Barreras antihumedad.

Todo local deberá ser estanco a la penetración del agua, tanto de la procedente de precipitaciones metereológicas como de la procedente del suelo. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

SECCION 2ª. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES.

VIII.3.6. Local exterior.

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

   a) Dar sobre una vía o espacio libre público.

   b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones de superficie de huecos y superficie de ventilación correspondiente a cada uso .

3. En caso contrario el local será considerado interior.

VIII.3.7. Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

VII.3.8. Piezas habitables en plantas sótanos y semisótanos.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reunan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

VIII.3.9. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación deber tener garantizada una renovación mínima de 1 volúmen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cms del suelo.

2. Los locales con ventilación exclusivamente realizada por medios mecánicos, sólo se admitirán cuando sean destinados a un uso que por sus especiales características requieran el aislamiento de la luz solar o deba estar ubicado en locales totalmente cerrados.

3. Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante.

4. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan sù oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

SECCION 3ª. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

VIII.3.10. Patios de luces.

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volúmen de la edificación o en el mismo interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

3. Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volúmen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.

5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

VIII.3.11. Dimensiones de los patios de luces abiertos.

Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea $F \geq 1{,}5\ P$.

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-10-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario
CANTABRIA CONSEJERIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

VIII.3.12. Dimensiones de los patios de luces cerrados.

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva.

2. El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:

Uso del local	Luces rectas
Piezas habitables (salvo cocina)	1:3 H y ≥ 3,30 mts.
Cocina	1:4 H y ≥ 3,00 mts.
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos.	1:5 H y ≥ 3,00 mts.

3. Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse, las correspondientes a un tercio (1:3) H hasta un cuarto (1:4) H; y las de un cuarto (1:4) H hasta un quinto (1:5) H, siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones que resulten serán inferiores a las mínimas establecidas en el punto anterior.

4. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros manteniéndose para el resto de paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

5. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo VIII.3.10.

VIII.3.13. Cubrición de patios.

1. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse

con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

2. Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual a la del patio.

SECCION 4ª. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.

VIII.3.14. Dotación de agua.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

   a) La continuidad en el servicio , cuando exista discontinuidad en el abastecimiento, por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

   b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a 10 m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.

   c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

VIII.3.15. Red de saneamiento.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar al alcantarillado urbano o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble

de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no existan dicha red. En este caso el vertido de aguas residuales deberá hacerse a fosa séptica prefabricada o tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de efluente:

   a) Para los efluentes de hasta veinticinco (25) personas se utilizará fosa prefabricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición, así como filtro biológico.

   b) Para los efluentes de más de veinticinco (25) personas, se dotará de tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.

3. Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las siguientes condiciones:

   a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

   b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5%.

   c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

   d) Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

VIII.3.16. Dotación de energía eléctrica.

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.
2. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública.

3. En todos los edificios en que hubiere instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

VIII.3.17. Energías alternativas.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones de instalación suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar, u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha [illegible]
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-8-96
El Secretario,

VIII.3.18. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, medianerias, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

VIII.3.19. Evacuación de residuos sólidos.

1. Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales contarán con un local para almacenamiento, con acceso desde elementos del mismo edificio, con dimensión

mínima en planta de 1,45 m x 1,45 m, para un cubo de basura y con capacidad total 4 litros/habitante/día.

2. El local estará protegido contra el fuego con tiempos de resistencia mayor e igual de 60 minutos para los muros de cerramiento y de 30 minutos para las puertas. Existirá la posibilidad de limpieza del local por baldeo o con manguera y el desagüe con sumidero. Las paredes interiores estarán alicatadas o acabadas con tratamiento similar para su limpieza. La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m. El local será ventilado directamente al exterior, por conducto independiente a la cubierta del edificio.

3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Derechos y residuos sólidos urbanos. Se prohiben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

4. Cuando las basura u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

VIII.3.20. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

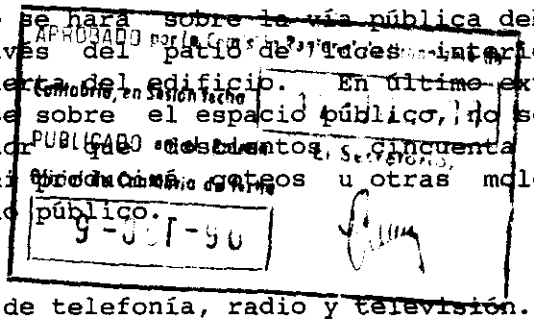
3. Salvo en el caso de locales que por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabra la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas

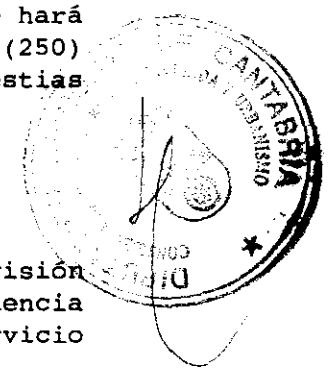
naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.

5. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sean de aplicación.

6. La salida del aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.





VIII.3.21. Instalaciones de telefonía, radio y televisión.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

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.

3. En todas 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, se instalará antena colectiva, de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.

4. Cumplirán las normas tecnológicas correspondientes.

VIII.3.22. Servicios Postales.

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

VIII.3.23. Aparatos elevadores.

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un

2. Los locales de uso no residencial, situados en edificios de uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no 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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-10-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-10-90
El Secretario

5. En los locales para guarda, depósito y reparación de vehículos, automóviles y en los que el riesgo de incendio sea notable a juicio de los departamentos municipales correspondientes, se tomarán las siguientes medidas de precaución.

A- Constructivas.:

a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuanta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso o dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del

inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

B- De ventilación:

a) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima permitida, alejados quince (15) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

b) Se entenderá por ventilación natural aquella en que existe un (1) metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista cuando menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

C- En la instalación de calefacción:

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

D- En los medios de iluminación:

La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento exigirá la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-10-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

E- Dotaciones de prevención:

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) Kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco en todo tipo de garaje, o garaje-aparcamiento, de forma que correspondan cuatro (4) como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a ochenta (80) metros cuadrados, en los cuales bastará con instalar un extintor.

En los locales de superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) metros cuadrados de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

b) Si esta superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujección seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso y señalización.

c) Se instalará en cada quinientos (500) metros cuadrados de garaje o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina. Igualmente se

instalarán recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etcétera). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

d) Los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de un sistema eficaz de evacuación de humos y en las proximidades de cada acceso por la vía pública de un hidrante contra incendios.

VIII.3.26. Protección contra el rayo.

Se exigirá la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de acciones por rayos.

VIII.3.27. Protección en antepechos y barandillas.

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de cero con noventa y cinco (0,95) m. de altura o barandilla de un (1) m. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) cms. para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5)cms y, si existen cerramientos de vidrio,éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

2. La altura de las barandillas de escaleras no será inferior a noventa (90) cms. y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) cms.

VIII.3.28. Puesta a tierra.

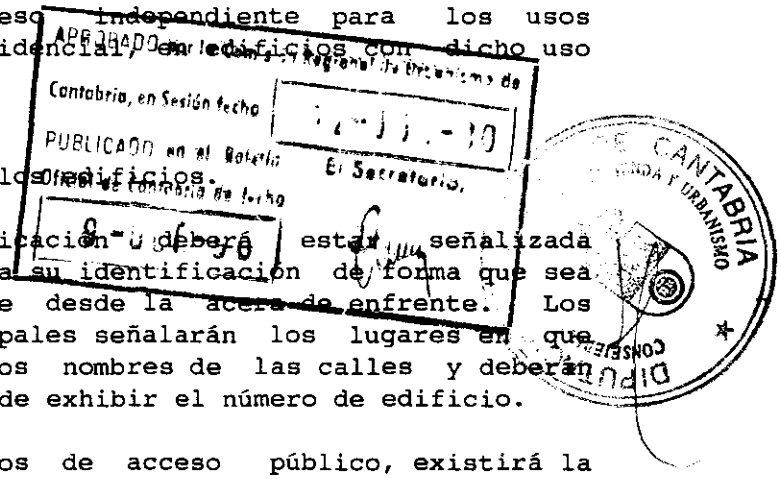
En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

VIII.3.29. Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, con un mínimo de cinco (5) metros.

En todo edificio de uso colectivo será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

2. Cuando así se determine en las normas de uso de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.



VIII.3.30. Señalización en los edificios.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible 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 exhibir el número de edificio.

2. En los edificios de acceso público, existirá la 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 peldañeado 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 así como de revisión en cualquier momento.

VIII.3.31. Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

VIII.3.32. Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los

edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.

b) Los rellanos de acceso desde el portal a las escaleras y las áreas de espera de los ascensores tendrán una dimensión superior a un cuadrado de ciento cincuenta (150) centímetros de lado si se trata de edificios sin uso público, en cuyo caso será superior a la de un cuadrado de doscientos (200) centímetros de lado.

c) Los arranques de las escaleras, en el resto de las planta, tendrán como dimensión mínima la de un cuadrado de ciento veinte (120) centímetros de lado, en contacto con el arranque del tiro y en edificios de uso público la de un cuadrado de ciento setenta (170) centímetros de lado. Se exceptúa el acceso a escaleras privadas de uso exclusivo de una vivienda o local. Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a ciento veinte (120) centímetros.

d) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

VIII.3.33. Escaleras.

1. La anchura de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera

entre rellanos no podría tener más de diecisiete (17) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre tabica y huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contará con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

5. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

VIII.3.34. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

VIII.3.35. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios de utilización pública será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

SECCION 6ª. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.

VIII.3.36. Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuentan con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. En los usos en que el estandar de dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurará en la correspondiente licencia municipal.

6. No se permiten garajes individuales o similares en edificación colectiva con acceso directo desde la vía pública. Se entenderá por garaje individual aquel que tenga una capacidad igual o menor a tres plazas.

VIII.3.37. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En un espacio libre de edificación.

b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

VIII.3.38. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
- De dos ruedas.	2,5	1,5
- Automóviles.	4,5	2,2
- Industriales ligeros.	5,7	2,5
- Industriales grandes.	9,0	3,0

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión fecha 9-OCT-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de
El Secretario,
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA

2. La superficie total de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, cumpliendo las dimensiones señaladas en los gráficos siguientes según el sistema de distribución de las plazas de aparcamiento. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

4. En las promociones que se prevean viviendas para minusválidos se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda de dicho tipo, con las dimensiones que se regulan en la normativa correspondiente.

VIII.3.39. Accesos a los garajes.

1. Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de ancho igual al de la rampa y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la

acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

   a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor que diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.

   b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.

   c) Cuando su eje esté a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciseis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado y sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho de acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes de más de seiscientos (600) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. La sección de las rampas rectilíneas será de tres (3) o cuatro (4) metros según sea unidireccional o bidireccional. Si la rampa no es rectilínea la sección será de tres con cincuenta (3,50) o cinco con cincuenta (5,50) metros, según sea unidireccional o bidireccional.

7. La longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los veinticinco (25) metros.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

9. Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

10. Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las del anexo A9 "Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento" de la NBE-CPI-82.

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-96
El Secretario

DIPUTACIÓN DE CANTABRIA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO

VIII.3.40. Altura libre de piso.

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen

VIII.3.41. Condiciones constructivas.

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica NBE-CPI-82 y habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención que se señalan en el artículo VIII.3.25. de estas Normas.

2. En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos.

VIII.3.42. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de cincuenta (50) lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.

2. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, las instalaciones de energía y

alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. En concreto, cada treinta (30) metros cuadrados existirá un punto de luz y además existirá como mínimo una toma de corriente.

3. Los garajes-aparcamiento cumplirán las condiciones de ventilación que se establecen en el apartado 5.B del artículo VIII.3.25. de estas Normas.

VIII.3.43. Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrán utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. Los garajes-aparcamiento bajo rasante estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de cincuenta (50) centímetros de espesor.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.

VIII.4.1. Definición.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

VIII.4.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión de fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-8-1996
El Secretario

VIII.4.3. Salvaguarda de la estética urbana.

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. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya

existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4. En los sectores de nueva ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según tres aspectos:

   a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías, etc.) como los cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).

   b) Justificación de los criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

   c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

VIII.4.4. Fachadas.

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.

2. Todas las fachadas se tratarán con condiciones de composición igualmente cuidadas, utilizando materiales de idéntica calidad.

3. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

VIII.4.5. Medianerías.

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante,

independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.

3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá, el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

VIII.4.6. Modificación de fachadas.

1. En los edificios catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

VIII.4.7. Instalaciones en fachadas.

1. Ninguna instalación de refrigeración o acondicionamiento de aire, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Se prohiben los tendidos elétricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes.

VIII.4.8. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de ciento veinte (120) cm.

VIII.4.9. Marquesinas.

1. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y ,salvo el caso de marquesinas formadas por los elementos traslúcidos

y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro.

2. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá de noventa (90) centímetros, sin sobrepasar el nivel del forjado de la planta primera.

VIII.4.10. Portadas y escaparates.

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

VIII.4.11. 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 doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menor sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas, artículo VIII.4.9.

VIII.4.12. Rótulos publicitarios en fachadas.

1. Los rótulos publicitarios, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

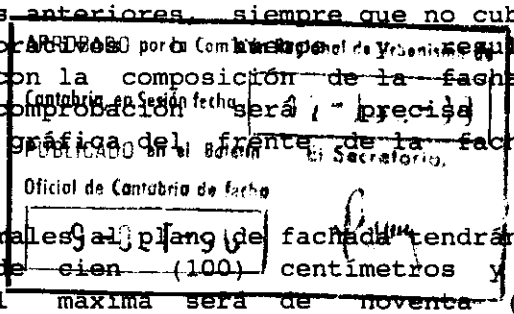
   a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reunan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

   b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas

para éstas.

c) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En edificios exclusivos con uso comercial, industrial, salas de reunión u hospedaje podrán colocarse como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, y siempre que esté ejecutada con letra suelta. También podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos y no resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será preciso una representación gráfica del frente de la fachada completa.



3. Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de cien (100) centímetros y la dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de docientos veinticinco (225) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.

b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

c) En edificios exclusivos con uso comercial, industrial, salas de reunión u hostelero podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros.

VIII.4.13. Cerramientos de solares y terrenos.

Tanto los solares existentes como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, cuyo modelo será aprobado por la Corporación Municipal a propuesta de

los Servicios Técnicos Municipales.

VIII.4.14. Cerramientos en edificación aislada.

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

   a) En edificación unifamiliar con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

      En edificación colectiva con elementos ciegos de cincuenta (50) centimetros de altura máxima , completado hasta un (1)metro mediante cierre vegetal.

   b) Mediante soluciones diáfanas de ciento cincuenta (150) centímetros de altura total.

2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de estética admisible de doscientos (200) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud y complementos, en su caso, con elementos diáfanos sin sobrepasar una altura total de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc).

4. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

   a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de dos con cincuenta (2,50) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada. No obstante, cuando sea posible, se reducirá la altura del muro y se salvará el desnivel formando un talud entre su coronación y la línea de fachada del edificio.

   b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta

(150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

VIII.4.15. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitabilidad no se hubiere efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

VIII.4.16. Tratamiento de los espacios libres.

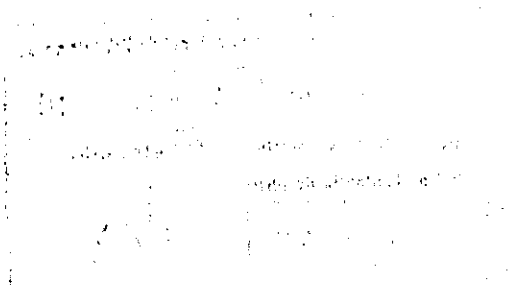
1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

2. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos (2) metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la cédula de habitabilidad o licencia de apertura.

4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva de plantación de

especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio. La plantación deberá de hacerse a menos de un (1) metro de la alineación oficial exterior.



TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

IX.1.1. Definición.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.

IX.1.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.

4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

IX.1.3. Clases de usos.

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Por la amplitud de su función:

- Usos Globales.
- Usos pormenorizados.

b) Por su adecuación:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

c) Por su relación con el Plan:

- Usos existentes.
- Usos propuestos.

d) Por el tipo de propiedad:

- Usos públicos.
- Usos colectivos.
- Usos privados.

IX.1.4. Usos globales y pormenorizados.

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

   a) Residencial.
   b) Productivo.
   c) Equipamiento y servicios públicos.
   d) Parques y jardines públicos.
   e) Transportes y comunicaciones.

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el Plan asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Vivienda. Residencia comunitaria
Productivo	Industria. Comercio. Oficinas. Hospedaje. Salas de reunión.
Equipamientos y servicios públicos	Educativo. Socio-Cultural. Sanitario-Asistencial. Deportivo. Público-administrativo.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
	Servicios urbanos Servicios infraestructurales
Parques y jardines públicos	Parque urbano. Area ajardinada Area de juego.
Transporte y comunicaciones	Transporte terrestre. Transporte marítimo.

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 14-11-91
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

IX.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

1. Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

2. Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

3. Uso prohibido: Es uso prohibido aquel que impiden las Normas de este Plan y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

   También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso. Los usos de acampada (camping) o de viviendas rodantes (caravaning) se incluyen entre los usos prohibidos en el suelo urbano, dentro de este apartado.

4. En los suelos afectados por la servidumbre de protección de la costa, los usos se ajustarán a lo indicado en los artículos 24, 25 y 26 de la vigente Ley de Costas.

IX.1.6. Usos existentes y propuestos.

1. Usos existentes: son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. Pueden ser permitidos o declarados fuera de ordenación.

2. Usos propuestos: son los usos que el Plan asigna a los distintos ámbitos territoriales del Término Municipal.

IX.1.7. Usos públicos, colectivos y privados.

1. Usos públicos: son los usos que, a efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, son realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

   Ningún uso público podrá ser sustituido por un uso privado salvo expresa autorización del Plan.

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

   El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social aún cuando no haya sido recogido como uso colectivo y su sustitución por otro, cualquiera que sea esté, exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.

3. Usos privados: Son aquellos que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

IX.2.1. Definición y clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

   A) Vivienda: es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen tres categorías:

   a) vivienda en edificación unifamiliar: Es la que consta de jardín privado en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo uso, siempre que el acceso sea exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior que sirva, como máximo, a dos viviendas.

   b) vivienda en edificación colectiva: Es aquella que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actuan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

   c) vivienda rural: Es aquella relacionada con la explotación agropecuaria, ligada en su disposición con la edificación destinada a usos agrícolas.

   B) Residencia comunitaria: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

   Se incluyen tanto los espacios precisos para habitar los residentes como las instalaciones comunes complementarias.

IX.2.2. Vivienda y apartamento.

Teniendo en cuenta la definición de apartamento que se establece en el artículo siguiente, a efectos del cómputo de la densidad residencial y de las reservas de suelo

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha
Publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario
DE CANTABRIA
VIVIENDA Y URBANISMO

para equipamiento y espacios libres de uso público en un polígono o sector, se considera que dos apartamentos son equivalentes a una vivienda.

Cuando en un edificio, polígono o sector exista un número impar de apartamentos, a efectos de estos cómputos se añadirá una unidad al número real de apartamentos.

SECCION 1ª. CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

IX.2.3. Programa de la vivienda.

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, un dormitorio doble y un armario ropero empotrado o local de almacenaje. No podrá tener una superficie util inferior a cuarenta (40) metros cuadrados computada según se indica en el artículo VIII.1.22. excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendereros y espacios con altura libre inferior a ciento noventa (190) centíemtros.

2. Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de vestíbulo, armario ropero, cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de veinticinco (25) metros cuadrados y menor de cincuenta (50) metros cuadrados, computados según se indica en el punto anterior.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:

   a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros.

   b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

   c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

   d) Cocina: tendrá una superficie no menor a seis (6) metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.

   e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de

las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

f) Dormitorio doble: tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

g) Dormitorio sencillo: tendrá una superficie de seis (6) metros cuadrados con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.

h) Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 9-07-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

i) Armario ropero: la vivienda tendrá un armario ropero con una profundiad mínima de 55 cms. y una longitud mínima, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

Número de personas.	Longitud (metros)
Hasta tres (3)	1,5
Hasta cuatro (4)	1,9
Hasta cinco (5)	2,3
Hasta seis (6)	2,7
Hasta siete (7)	3,1
Más de siete	3,5

j) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

k) Tenderero: salvo si existiese tenderero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela, toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde

el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

l) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor de ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

m) Trastero: trendrá una superficie no menor de cuatro (4) metros cuadrados.

IX.2.4. Situación de las viviendas.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

2. Todas las viviendas de nueva planta deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y, al menos, dos de los huecos recaerán sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en el artículo VIII.3.11.

3. Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

4. Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

IX.2.5. Altura de techos.

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros, admitiéndose hasta un diez (10) por ciento de la superficie útil con alturas inferiores pero siempre superiores a ciento noventa (190) centímetros y con la condición de que en cada habitación suponga menos del treinta (30) por ciento de su superficie.

2. Cuando se trate de viviendas rehabilitadas, la altura lfibre mínima podrá reducirse a doscientos veinticinco (225) centímetros, admitiéndose bajar esta dimensión con las condiciones del punto anterior.

IX.2.6. Accesibilidad a las viviendas.

1. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

2. En edificios de vivienda colectiva el portal tendrá unas dimensiones mínimas de dos con cincuenta (2,50) metros por dos con cincuenta (2,50) metros.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del ocho por ciento (8%) de pendiente máxima, o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a más de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos cineto diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrá de dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos mayores de diecisiete (17) peldaños, que tendrán una huella de anchura como mínimo doscientos setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

5. En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras.

IX.2.7. Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos un (201) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los

cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

IX.2.8. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a un octavo (1/8) de la superficie útil de la pieza. Esta condición no es aplicable a los cuartos de aseo.

2. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por el usuario.

3. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un doceavo (1/12) de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

4. Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos y gases directamente al exterior.

IX.2.9. Dotación de agua.

Toda vivienda tendrá una dotación mínima de 300 litros/habitante y día. Se asegurará además en cocinas y cuartos de aseo un caudal por grifo de agua fría de cero con quince (0,15) litros/segundo y cero con diez (0,10) litros/segundo por grifo de agua caliente.

IX.2.10. Dotación de aparcamientos.

En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificados y, en todo caso, una por cada vivienda o por cada apartamento. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios de vivienda colectiva que contando con un número de viviendas inferior a cinco (5) estén situados en solares que no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

a) tener un fondo inferior a diez (10) metros.

b) tener una superficie igual o inferior a doscientos

cincuenta (250) metros cuadrados.

c) tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA.

IX.2.11. Condiciones de aplicación.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.

APROBADO por la Comisión Regional de Cantabria, en sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,
9-OCT-91

La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada cuatro (4) habitaciones, salvo en residencias de carácter religioso, de estudiantes o juvenil, para las que no se estalece dotación mínima.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO.

SECCION 1ª. USO INDUSTRIAL

IX.3.1. Definición y clases.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje u distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación.

   a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc, pero sin venta directa al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes uno (1) al cuatro (4) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), el epígrafe novecientos sesenta y uno (961), el epígrafe ochocientos cuarenta y cuatro (844) y las que cumplieren funciones similares.

   b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso productivo, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes cincuenta (50), sesenta y uno (61) sesenta y dos (62) de la CNAE, y todas aquellas a que se refiere la defínción, cuya actividad principal corresponda a los epígrafes sesenta y tres (63) sesenta y cuatro (64), sesenta y seis (66), setenta y uno (71), setenta y dos (72), setenta y cuatro (74) setenta y cinco (75), setenta y seis (76), ochenta y cinco (85) y noventa y dos (92) y las que cumplieren funciones similares.

   c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de

restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la CNAE, y las funciones a que refiere la definición, en actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplieren funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición incluidas en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971), y las que asimismo lo [illegible] de su escala de producción y forma de trabajo incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la CNAE, y las que cumplieren funciones similares.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión de fecha 9-OCT-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-96
GOBIERNO DE CANTABRIA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO DIPUTRO

2. A los efectos de su pomenorización en el espacio el establecimiento de condiciones particulares se distinguen tres (3) categorías y cuatro (4) situaciones, atendiendo respectivamente.

   a) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.

   b) El entorno en que están situadas.

IX.3.2. Categorías.

Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

CATEGORIA I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los

talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases u olores o den lugar a ruidos y vibraciones.

CATEGORIA II: Comprende aquellas actividades molestas, insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales o a usos residenciales en determinadas condiciones.

CATEGORIA III: Comprende las actividades clasificadas como peligrosas que con medidas particulares de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

IX.3.3. Situaciones.

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

SITUACION A: En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.

SITUACION B: En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.

SITUACION C: En edificios situados en zonas industriales, aislados o adosados a otras actividades industriales o de almacenaje.

IX.3.4. Condiciones de compatibilidad.

1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control y nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

   a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio y explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.

b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.

c) En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o viruta de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.

d) No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.

e) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.

f) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 3 db(A) equivalente a la duplicación del nivel de ruido.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia

APROBADAS por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio de Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario
CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios cumplirán además las siguientes condiciones:

a) El acceso se proyectará de forma que no cause molestias a los vecinos.

b) Deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a 8 metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

IX.3.5. Limitaciones por fuego y explosión.

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contíguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.

3. Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales cumplirán la Norma Básica de la Edificación C.PI-82.

IX.3.6. Limitaciones por emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

IX.3.7. Limitaciones por ruído.

1. El ruído se medirá en decibelios ponderados de la escala A (db A) según la Norma UNE 21/314/75 y su

determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo IX.3.4. apartado 1, o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites que se establecen en el artículo IX.3.13. para cada categoría y situación de las actividades indistriales.

2. El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruído en un edificio cuando se suponga que el ruído se transmite desde el local emisor por la estructura y no por vía aérea a través de balcones o ventanas, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

3. Como orientación de los niveles de ruído se incluye el cuadro siguiente en el que figura entre paréntesis la distancia de la fuente de sonido a la que se ha realizado la medición.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

IX.3.8. Limitaciones por vibraciones.

1. Se prohibe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.

DIPUTACIÓN DE CANTABRIA CONSEJERÍA DE OBRAS Y URBANISMO

2. Se entenderá por umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimientos (platos, lámparas, cristales).

3. Para su correción se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del ruído del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

4. La vibración se medirá en Pals según la siguiente fórmula:

$$V_{pals} = 10 \log 3.200\ A^2\ N^3$$

siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios. No se superarán los valores que se reflejan en el cuadro del artículo IX.3.13. para cada categoría y situación de las actividades industriales.

IX.3.9. Limitaciones por deslumbramientos.

1. En los límites de la línea del solar o parcela, perteneciente a viviendas inmediatas, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

2. En escaparates sitos en calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblícuos al eje de la calle que puedan producir reflejos en los faros de los vehículos, que deslumbren o desorienten a los conductores.

IX.3.10. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.

1. Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, y las O.M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1475 y O.M. de 10 de Agosto y 18 de Octubre de 1976).

3. No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos (p. ej. estabulación de ganado) en los lugares señalados en el artículo IX.3.4. apartado 1.

4. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

IX.3.11. Limitaciones por vertidos y saneamiento.

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación y de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plásticos, pinturas, vidrios, etc.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloretileno, etc.

c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a cien (100) mgrs/litro.

d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedad u cantidad ,ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:

1. Algún tipo de molestia pública.

2. La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.

3. La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.

g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red,tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza o conservación.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-12-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-1-91
El Secretario

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA CONSEJERIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

potenciales.

3. Queda prohibido descargar directa o indirectamente a las Instalaciones Municipales de Saneamiento vertidos con las características o con concentración de contaminantes igual o superior en todo momento a las expresadas en la siguiente relación, que será revisada periódicamente y que en ningún caso se considera exhaustiva ni excluyente:

   - Temperatura en º C..... 40
   - pH..... 6-10
   - Arsénico..... 1
   - Cadmio total..... 0,5
   - Cromo total..... 4
   - Cromo hexavalente..... 1
   - Cobre total..... 3
   - Cianuros totales..... 10
   - Cianuros libre..... 2
   - Zinc total..... 6
   - Estaño total..... 4
   - Mercurio total..... 0,02
   - Níquel total..... 6
   - Plomo total..... 2
   - Fenoles..... 5
   - Selenio..... 1
   - Sulfatos..... 500
   - Sulfitos..... 20
   - Sulfuros totales..... 5
   - Sulfuros libres..... 0,5

   (Las concentraciones de los contaminantes se expresan en mg/l.)

4. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

IX.3.12. Limitaciones por potencia eléctrica.

1. Se establecen los límites máximos de densidad de potencia y potencia electromecánica por categorías y situaciones que se reflejan en el artículo siguiente.

2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kilovatios (Kw). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de éstas no exceda de cuatro, ni la de aparatos elevadores de cualquier tipo, de instalaciones de aire acondicionado, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.

3. Cuando en un mismo edificio, por su carácter de naves nido, coexistan diversos talleres, ni individualmente ni en conjunto se sobrepasarán los límites correspondientes al uso de industria que corresponda según la clasificación de estas Normas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en sesión de fecha 1-10-91
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 3-01-96
El Secretario,

IX.3.13. Límites por categorías y situaciones.

Se establecen las limitaciones que aparecen reflejadas en el cuadro adjunto, atendiendo a la categoría de las industrias y a su situación relativa en la trama urbana.

CATEGORIA	SITUACION	POTENCIA		NIVEL SONORO MAXIMO EN db(A)				VIBRACION (pals)
				EXTERIOR		INTERIOR		
		DENSIDAD (Kw/m2)	TOTAL (Kw)	DIA	NOCHE	DIA	NOCHE	
I	A	0.075	15	55	30	30	5	5
	B	0.100	30	60	30	40	30	5
	C	Ilimitada	Ilimitada	75	70	50	50	25
II	A	INCOMPATIBLE						
	B	0.100	30	60	30	40	30	5
	C	Ilimitada	Ilimitada	75	70	50	50	25
III	A	INCOMPATIBLE						
	B	INCOMPATIBLE						
	C	Ilimitada	Ilimitada	75	70	50	50	25

Se considera noche el periodo comprendido entre las 22 y las 9 horas.

IX.3.14. Dimensiones de los locales.

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 excluídas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

IX.3.15. Servicios de aseo.

Tendrán aseo independiente para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trbajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

IX.3.16. Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

IX.3.17. Ordenación de la carga y la descarga.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a quinientos (500) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o

almacenaje.

3. En áreas de uso característico residencial, entre las veintidos (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) Kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

IX.3.18. Dotación de aparcamientos.

1. Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construídos, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Se consideran exentos de esta dotación los talleres (salvo los de reparación de automóviles) de superficie inferior a 150 metros cuadrados.

3. Si hubiere además en el mismo edificio oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

4. Los aparcamientos exigidos podrán disponer bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión de fecha 12-JUL-90

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-90

El Secretario

COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA

SECCION 2ª. USO COMERCIAL

IX.3.19. Definición y clases.

1. Uso comercial es aquel que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante ventas al por menor, ventas de comidas, bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la CNAE, los restaurantes, bares, cafeterias incluídos en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652), y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen cuatro categorías:

   CATEGORIA I: Comprende los tipos de tienda tradicional y autoservicio de comercio alimentario con superficie de venta inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados, y bares, restaurantes y resto de comercios

con superficie de venta no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Podrán tener almacén anexo con superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas.

CATEGORIA II: Comprende los tipos de superservicio o pequeño supermercado de comercio alimentario con superficie de venta inferior a los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y, resto de comercios con superficie de venta no mayor de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

Podrán tener almacén anexo de superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas y, en cualquier caso, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados.

CATEGORIA III: Comprende las agrupaciones comerciales, sin limitación de superficie, de varias firmas comerciales en un mismo espacio, con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

CATEGORIA IV: Comprende las grandes superficies comerciales de una sola firma comercial que alcanzan dimensiones superiores a los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los no alimentarios.

No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.

3. A los efectos del establecimiento de categorías se entenderá por comercio alimentario cuando se trafica con mercancías alimentarias en un proporción de, al menos, un treinta y cinco (35) por ciento de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados en la categoría IV.

IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda

generarse, su resolución de forma independiente.

3. El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso productivo compatible con usos residenciales.

4. Siempre que la instalación de una galería comercial proponga la apertura de accesos y espacios peatonales interiores a una manzana se requerirá, para que pueda ser aceptada por el Ayuntamiento, la presentación de un estudio sobre la conveniencia de circulaciones interiores, las condiciones de limpieza e higiene de los espacios de uso común y las medidas a adoptar para el mantenimiento del orden público.

5. Todos los edificios y locales que alberguen usos de comercio cumplirán la Norma Básica de la Edificación C.P.I.-82.

IX.3.21. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 9-OCT-96 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-96 El Secretario

COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA

IX.3.22. Circulación interior.

1. En los locales comerciales de las categorías I y II definidas en el artículo IX.3.19., apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de las categorías III y IV, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

IX.3.23. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción

mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados , que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

IX.3.24. Aseos.

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

IX.3.25. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo. En las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo la altura libre mínima será de doscientos setenta (270) centímetros.

IX.3.26. Iluminación y ventilación.

La iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser completada por iluminación artificial. La ventilación podrá ser natural o artificial exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de cuatro (4) volúmenes por hora.

IX.3.27. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien

(100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías I, II y III definidas en el artículo IX.3.19. apartado 2.

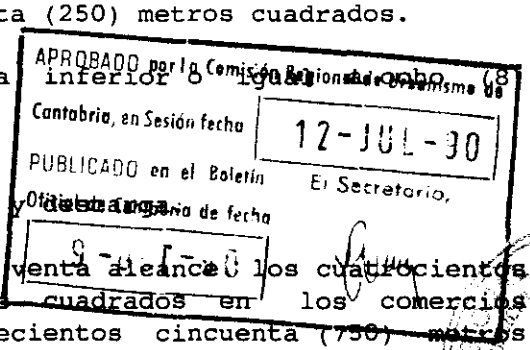
2. Para los comercios de la categoría IV se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

3. No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios no unifamiliares situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

   a) Tener un fondo inferior a diez metros.

   b) Tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

   c) Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.



IX.3.28. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrán dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

IX.3.29. Pasajes comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

SECCION 3ª. USO OFICINAS.

IX.3.30. Definición.

Se considera uso oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros,

de información u otros. Se incluye en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

IX.3.31. Dimensiones.

En ningún caso la superficie será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar. Se exceptúan de estas condiciones los despachos de profesionales de actividades liberales o artísticas.

IX.3.32. Accesos interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

IX.3.33. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

IX.3.34. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

IX.3.35. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo, salvo que se situen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

IX.3.36. Dotación de aparcamientos.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina,cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados. No obstante, quedarán exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios no unifamiliares situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) tener un fondo inferior a diez metros.

b) tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

c) tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-JUL-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-90
El Secretario,

SECCION 4ª. USO DE HOSPEDAJE.

IX.3.37. Definición.

Se considera uso de hospedaje aquel servicio que tiene por finalidad proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea de forma individual o colectiva. Comprende el epígrafe sesenta y seis (66) de la C.N.A.E., a excepción del apartado seiscientos sesenta y nueve, uno (669.1)

IX.3.38. Condiciones de aplicación.

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada uso pormenorizado.

3. La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por cada cuatro (4) plazas.

SECCION 5ª. SALAS DE REUNION.

IX.3.39. Definición.

Es aquel servicio destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes seiscientos cincuenta y dos (652) y novecientos sesenta y

cinco (965) de la CNAE y cuantas cumplieran funciones análogas.

IX.3.40. Condiciones de aplicación.

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. El uso de salas de reunión no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.

CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS.

IX.4.1. Definición y clases.

1. Se conceptua como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión de fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,
DE CANTABRIA
VIVIENDA Y URBANISMO

A) Educativo: comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Preescolar, Enseñanza General Básica y Enseñanzas Medias, así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).

B) Sociocultural: comprende las actividades de conservación y trasmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); fomento del ocio y recreo cultural (centros de reunión, círculos recreativos, etc.); relación política y social institucionalizada (sedes políticas y sociales, etc.); desarrollo de creencias religiosas; así como las correspondientes a la vida de relación siempre que no tengan un carácter predominantemente productivo y, por consiguiente, no hayan sido considerados en el Capítulo 3 -Uso Productivo- del presente Título.

C) Sanitario-asistencial: comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene, la asistencia y la geriatría.

D) Deportivo: comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.

E) Público-administrativo: comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares) y mantenimiento de la ciudad (limpieza y similares).

F) Servicios urbanos: corresponde a las instalaciones mediante las cuales se provee de

servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, vertedero, surtidores de combustible para los vehículos, etc.

G) Servicios infraestructurales: comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

IX.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se representen en la documentación gráfica del Plan General destinados a tal fin.

2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, los que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

IX.4.3. Condiciones de compatibilidad.

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales destinados a equipamientos y que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación de tráfico generado en horas puntas, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2. En el caso de que en el edificio de uso de equipamiento existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, pudiendo exigir el Ayuntamiento en función del tránsito que pueda generarse su regulación de forma independiente.

3. Los usos de equipamiento no podrán causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.

IX.4.4. Condiciones de sustitución.

1. Ninguno de los usos considerados en este Capítulo podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

   a) Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento o servicio público considerado, podrá éste ser sustituido por cualquier otro uso autorizado por la Ordenanza que sea de aplicación al inmueble.

   b) Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente a uso de equipamiento o servicio público se admitirán las sustituciones siguientes:

      - Los usos de equipamiento educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.

      - Los restantes usos considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Parques y Jardines Públicos.

      Se exceptua el uso deportivo, cuando se trate de instalaciones al aire libre, que sólo podrá ser sustituido por otro perteneciente a la categoría global de Parques y Jardines Públicos.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria

IX.4.5. Dotación de aparcamientos.

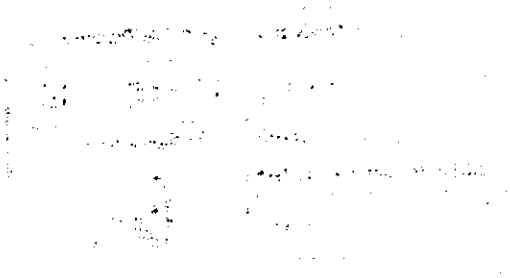
1. Los usos de equipamiento y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

2. En aquellos casos que pueda presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada quince (15) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamientos se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

3. Los equipamientos o servicios públicos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una

superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) personas de capacidad o fracción superior a ciento veinticinco (125).

4. Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que pueden ser asimilados.



CAPITULO 5. USO DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS.

IX.5.1. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado, jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

   A) Parques urbanos: corresponde a los espacios forestales y acondicionados para su disfrute por la poblaciòn, de superficie mayor a una (1) héctarea.

   B) Areas ajardinadas: corresponde a las áreas con superficies mayor a 1.000 m2, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

   C) Areas de juego y recreo: corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m2 en las que se pueda inscribir una circunsferencia de 12 (doce) metros de día metro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 9-OCT-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
CONSEJERIA DE CANTABRIA
VIVIENDA Y URBANISMO

IX.5.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los parques y jardines públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

IX.5.3. Condiciones de los parques urbanos.

1. Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

2. Podrà disponerse edificación sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebasar la altura media del árbol de "porte tipo" de las especies pròximas y, en ningún caso, los cinco (5) metros.

3. Los parques urbanos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades.

IX.5.4. Condiciones de las áreas ajardinadas.

1. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione frente a la urbanización.

2. No se autorizan edificaciones, salvo las provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

3. Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes.

4. Las áreas ajardinadas de superficie superior a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporaran, además de los elementos señalados en el punto anterior, un área de tierra compacta para la práctica del deporte al aire libre.

5. Siempre que sus dimensiones lo hagan posibles se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas y planos de arena drenada.

IX.5.5. Condiciones de las áreas de juego y recreo.

Contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario urbano adecuado.

IX.5.6. Mejora de las condiciones peatonales.

Cualquier alteración de la posición relativa de los suelos calificados como áreas ajardinadas y el viario que representase una mejora para el funcionamiento de la circulación de los peatones se entendera que no

constituye modificación del Plan General.

IX.5.7. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja previamente pavimentada con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha [illegible]

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-8-96

El Secretario,

CAPITULO 6. USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

IX.6.1. Definición y clases.

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten el estacionamiento de vehículos. Se incluyen también los espacios sobre los que se desarrollan las operaciones portuarias.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se definen dos clases:

   A) Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automoviles y de los medios de transportes colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, asì como el estacionamiento de vehículos.

   B) Espacio portuario: cuando se destina a facilitar el desarrollo de las actividades de carga y descarga de buques, el entretenimiento de las embarcaciones deportivas y la invernada de las mismas.

IX.6.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.

2. Serán de aplicación tambien en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

SECCION 2ª. RED VIARIA.

IX.6.3. Clasificación y características del viario.

1. La red viaria de Suances se clasifica en : vías interurbanas y vias urbanas. Son vías interurbanas las carreteras S-472 (Viveda-Faro de Suances) , S-473 (Santillana del Mar-Suances), S-474 (Suances-Tagle), SV-4721 (Hinojedo-Puente Aviós) y SV-4723 (Hinojedo-Tagle). Son vías urbanas las restantes que discurren por suelo urbano , clasificandose en : vías

distribuidoras locales y calles , las cuales pueden ser peatonales, de tráfico compartido o de tráfico diferenciado.

2. Tienen el carácter de vías distribuidoras las señaladas como tales en el plano de red viaria (serie nº4.1) del presente Plan General.

3. Las dimensiones de las calles , según el tipo de tráfico que deben soportar, serán *como mínimo* las que figuran en el cuadro adjunto:

	PEATONAL	TRAFICO COMPARTIDO	TRAFICO DIFERENCIADO
Distancia entre alineaciones	3 m.	6 m.	9 m.
Ancho de calzada	---	(*)	5 m.
Ancho de aceras	---	(*)	2 m.
Pendiente máxima	12%	8%	8%

(*) Sin diferenciación de calzada y acera.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 9-OCT-96

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-96

El Secretario,

IX.6.4. Condiciones especificas de las calles compartidas.

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automoviles; tienen por tanto, un carácter local y, especificamente, son propias de las áreas residenciales.

2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

3. 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 tranversal de la calle. Las bandas que, visualmente den la impresión de separar los espacios destinados a circulación de personas y vehículos deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos singulares tales como maceteros, árboles, etc, que no perjudicaran la visión de los peatones.

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 vehiculos,

se trataran de forma análoga a los accesos a garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

5. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinada a la circulación de vehículos, de modo que éstos circulen "al paso".La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Tales ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpentantes, etc.

6. Si se dispusiesen espacios esencialmente diseñados como áreas de juego ,se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén fisicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

7. Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.

IX.6.5. Dimensiones y características de las calles peatonales.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de doscientos (200) centímetros. Las calles en las que sea previsible concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura será de trescientos (300) centímetros.

2. No se permitirán vías de circulación con pendiente superior al doce por ciento (12%) debiendo, para salvar tales desniveles, peldañear el pavimento con tabicas de dimensión máxima dieciseis (16) centímetros y huellas no menores que treinta y cinco (35) centímetros; el número máximo de peldaños será de diez (10) y los rellanos habrán de tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

IX.6.6. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutara por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y

su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vias públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardineria y redes de riego.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles. las cuales deberan estar dotadas de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el Plan de Ordenación del sector en que se encuentre incluída, se mantendra su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al Patrimonio Municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha Ordenación.

5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volúmen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el plan de ordenación.

6. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y edificación, se estará a lo previsto en las presentes normas.

7. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán raquetas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de servicios complementarios o de infraestructura. No podrá servir a más de cincuenta (50) viviendas.

IX.6.7. Pavimentaciones.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automovil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprecindible que se produzca mediante diferencia de

nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

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. Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:

- La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.

- En la segunda etapa se construíra la capa de rodadura definitiva, que se instalara sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Su espesor no será inferior a cinco (5) centìmetros.

IX.6.8. Franjas de reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vias, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizara la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

SECCION 3ª. APARCAMIENTOS PUBLICOS.

IX.6.9. Clases de aparcamientos públicos.

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se consideran las siguientes clases de estacionamientos públicos para vehículos:

a) Aparcamientos públicos al aire libre, que podrán disponerse anejos a la red viaria o separados de ésta.

b) Aparcamientos Públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o manifiestamente predominante a este fin.

IX.6.10. Condiciones del aparcamiento al aire libre.

1. Cuando se sitúen anejos a las vias públicas no interferirán el transito de éstas, cumpliendo las condiciones dimensionales mínimas (en lo que anchura se refiere) que se señalan a continuación:

   - Aparcamientos en línea, doscientos veinte (220)centímetros.

   - Aparcamientos en bateria, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

   - Aparcamientos en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

2. Cuando se disponga separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc, con una interferencia reducida en el tráfico viario.

3. Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que queda dificultada la visión de vehículos y se integre lo mejor posible en el ambiente en que se encuentre.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 9-07-97 El Secretario

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha

GOBIERNO DE CANTABRIA CONSEJERIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

IX.6.11. Condiciones de los aparcamientos públicos e inmuebles.

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, la cual podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la opción de las medidas correctoras resultantes.

2. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización quedará condicionada a la no desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construya y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultaneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que el Plan fije.

3. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de

transporte público, etc.

4. Se adoptarán los siguientes parámetros de diseño, que tienen carácter de mínimos:

   a) Longitud de plaza , cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

   b) Ancho de plaza,doscientos veinte (220) centímetros

   c) Calles de acceso de los vehículos, tres (3) metros de ancho.

   d) Altura libre de piso , doscientos veinte (220) centímetros.

5. Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.

6. Se prohiben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto individualizar las distintas plazas de aparcamiento,

7. Cumplirán las condiciones que en orden a la prevención contra incendios se establecen en el artículo VIII.3.25. apartado 5.

SECCION 4ª. ZONA PORTUARIA.

IX.6.12. Condiciones de uso.

En las áreas que el Plan General destina expresamente a este uso no podrán implantarse otras instalaciones que las directamente afectas a la explotación portuaria en sus facetas comercial y deportiva. Se prohibe la construcción de viviendas, pudiéndose construir tingladillos y naves de almacenaje de acuerdo con la regulación específica que les fuera de aplicación y, en su defecto, atendiendo a las previsiones que respecto al uso industrial se señalan en la Sección 1ª del Capítulo 3 de estas Normas.

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

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

X.1.1. Definición

Son las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en los títulos VIII y IX, regulan las condiciones a que deben de sujetarse los edificios en función de su localización.

X.1.2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de la misma.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión fecha 9-11-94
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-11-94
El Secretario,
DIRECCION GENERAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el capítulo 2 del título VII de estas Normas Urbanísticas.

X.1.3. Clases de Areas

1. A los efectos de la aplicación diferencial de las condiciones que establece el Plan General se distinguen en suelo urbano dos clases de áreas:

a) Area de Ordenación, en la que, con la regulación contenida en las Ordenanzas y las generales de estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico.

b) Unidades de Actuación, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, alguna condición o instrumento para su desarrollo.

2. El Area de Ordenación se regula en los capítulos 2 a 8 de este título y las Unidades de Actuación se regulan en el capítulo 9 de este título.

X.1.4. Alineaciones y rasantes

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la

serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continuarán vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

2. En las Unidades de Actuación, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de Estudios de Detalle, según las condiciones de Ordenación que se establezcan para cada Unidad de Actuación.

X.1.5. División del Area de Ordenación

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el Area de Ordenación se ha dividido en ocho (8) zonas:

- Ordenanza nº 1 - Edificación según Alineación de Vial.
- Ordenanza nº 2 - Edificación Abierta.
- Ordenanza nº 3 - Ordenación Actual.
- Ordenanza nº 4 - Edificación Unifamiliar.
- Ordenanza nº 5 - Edificación en laderas.
- Ordenanza nº 6 - Industria.
- Ordenanza nº 7 - Equipamiento y Servicios Públicos.

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION SEGUN ALINEACION DEL VIAL

X.2.1. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

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

SECCION 1ª : CONDICIONES DE USO

X.2.2. Uso característico

El uso característico es el residencial.

X.2.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Productivo: - Industrial en categoría I y situación A.

- Comercial, categorías I, II y III, en situación de planta baja y semisótano.

- Oficinas.

- Hospedaje, en situación de planta primera.

- Salas de Reunión en situación de planta baja y semisótano.

b) Equipamientos y servicios Públicos: Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público- administrativo en situación de planta baja y primera. Se admite, además el uso deportivo en planta baja.

SECCION 2ª : CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.2.4. Condiciones de la parcela

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de parcela de quince (15) metros.

X.2.5. Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá de construirse con la línea de

fachada sobre la alineación exterior.

2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbres previas de luces o de paso de la parcela colindante.

3. En planta piso se admiten los cuerpos salientes permitidos en el artículo VIII.2.12.2.

X.2.6. Ocupación de la parcela

1. El fondo edificable máximo de las plantas piso se establece en doce (12) metros, excepto en las manzanas que figuren con fondo expresamente grafiado en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. El fondo edificable no podrá ser superado en planta piso por ningún cuerpo saliente.

3. La planta baja y las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela salvo en los espacios libres de edificación señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación que sólo podrán ser ocupados con plantas bajo rasante para garaje-aparcamiento y sólo a los efectos de cumplir loa dotación mínima de plazas de aparcamiento de los usos del edificio.

X.2.7. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que figura en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación que incluye la planta baja.

2. La altura máxima de pisos será la siguiente:

   a) En Planta baja: Cuatrocientos treinta (430) centímetros.

   b) En planta piso: Doscientos noventa (290) centímetros.

3. Se admite el uso de la planta bajo cubierta, de acuerdo con lo indicado en los artículos VIII.1.21 y VIII.2.8.

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2: EDIFICACION ABIERTA

X.3.1. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Responde a la tipología de edificación aislada en bloque, desde el exento hasta ordenaciones conformando calle, siendo compatible la edificación unifamiliar existente en el momento de entrada en vigor del presente Plan General.

SECCION 1ª : CONDICIONES DE USO

X.3.2. Uso característico

El uso característicos es el uso residencial.

X.3.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Productivo: - Industrial en categoría I y situación A.

- Comercial, categorías I, II y III en situación de planta baja, semisótano y primera.

- Oficinas.

- Hospedaje, en situación de planta primera y en régimen de edificio exclusivo.

- Salas de Reunión en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.

b) Equipamientos y Servicios Públicos: Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo en situación de planta baja , primera y en régimen de edificio exclusivo. Se admite además el uso deportivo en planta baja.

SECCION 2ª : CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.3.4. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona relativas a ocupación y edificabilidad, se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos, a los terrenos señalados

con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

X.3.5. Condiciones de la parcela

A efectos de segregación de parcelas, parcelaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima, en ambos grados, la que tiene una superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de veinticinco (25) metros.

X.3.6. Posición de la edificación en la parcela

La posición de la edificación se define en ambos grados de igual modo, en base a:

a) La separación de linderos.

b) La separación entre planos de fachada de edificios situados en una misma parcela.

X.3.7. Separación a linderos

1. La línea frontal de la edificación deberá retranquearse de la alineación exterior un mínimo de cinco (5) metros.

2. La separación entre las líneas de la edificación de la construcción y los linderos laterales y testero de la parcela será mayor o igual a la mitad de la altura de coronación de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros.

3. Cuando la construcción, proyectada tenga cuerpos de edificación de diferente altura, cada uno de ellos respetará sus propias condiciones de separación.

4. En ambos grados, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

   a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

   b) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

X.3.8. Separación entre edificios

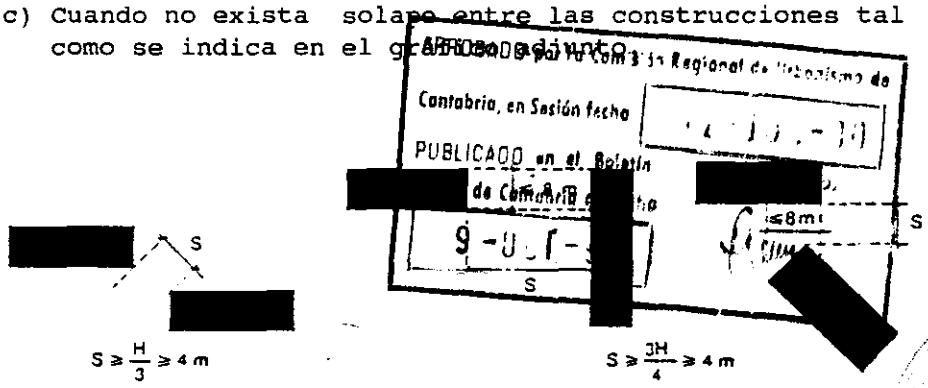
1. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí como es el caso de los bloques en U, en L, etc.deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de coronación del más alto, con un mínimo de seis (6) metros.

2. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (1/3 H), con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

   a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

   b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

   c) Cuando no exista solape entre las construcciones tal como se indica en el gráfico adjunto.



3. Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de la altura (3/4 H) del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

X.3.9. Ocupación de la parcela

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante los coeficientes de ocupación bruta asignados a cada grado:

   - Grado 1 : Veinticinco por ciento (25%).

   - Grado 2 : Cincuenta por ciento (50%).

2. Las plantas bajo rasante no podrán rebasar, en ambos

grados, un coeficiente de ocupación neta del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela.

X.3.10. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela para cada grado es el siguïente:

- Grado 1 : Cero con cincuenta y cinco (0,55) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

- Grado 2 : Cero con setenta y cinco (0,75) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

X.3.11. Profundidad del edificio

1. La edificación no podrá rebasar veintidos (22) metros de profundidad.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud de solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los veintidos (22) metros.

3. A efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes o vuelos permitidos.

X.3.12. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación en número de plantas se establece para cada manzana en los planos de la serie 5 y serie 6, fijandose la máxima para cada uno de los grados, incluyendo la planta baja, en:

   - Grado 1 : Cuatro (4) plantas.

   - Grado 2 : Cinco (5) plantas.

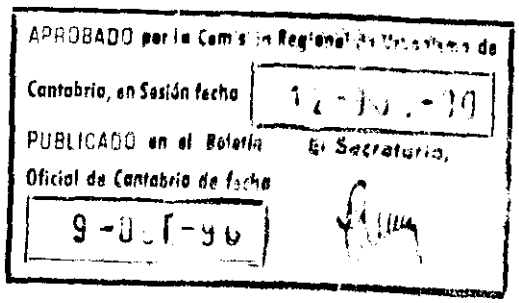
2. La altura máxima de pisos será:

   a) En planta baja: cuatrocientos treinta (430) centímetros.

b) En plantas piso: Doscientos noventa (290) centímetros.

X.3.13. Plantaciones en los espacios libres de parcela

En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de uno (1) por cada cincuenta (50) metros cuadrados de espacio libre de parcela.



CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3: ORDENACION ACTUAL

X.4.1. Ambito y definición

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Corresponde a la edificación actual, generalmente en tipología de edificación aislada, cuyas condiciones actuales de volúmen se mantienen.

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

X.4.2. Uso característico

El uso característico es el residencial.

X.4.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Productivo: - Industrial en categoría I y situación A.

- Comercial, categorías I, II y III en situación de planta baja, semisótano y primera.

- Oficinas.

- Hospedaje, en situación de plantas piso y en régimen de edificio exclusivo.

- Salas de Reunión en situación de planta baja y semisótano.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial, público-administrativo y deportivo en situación de planta baja y semisótano.

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.4.4. Obras admisibles

1. En los edificios se admiten todas las obras contempladas en el artículo II.4.5. de estas Normas Urbanísticas.

2. Se admiten las obras de demolición ligadas a la ejecución de otras obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias, o a

la demolición de edificación declarada en estado ruinoso.

3. Son admisibles las obras de nueva planta siguientes:

a) Las obras de reconstrucción o sustitución de edificios declarados en estado ruinoso, siempre que la nueva edificación se destine al mismo uso que el edificio desaparecido. La reconstrucción o sustitución deberá realizarse sin superar los paramentos de superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación.

b) La obra de nueva planta cuando se trate de construcciones enteramente subterráneas, destinadas a aparcamientos para residentes, usos infraestructurales o instalaciones al servicio de la edificación, cumpliendo las condiciones particulares del uso.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-11-20
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 3 DIC 20
El Secretario,

X.4.5. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad máximo es el existente. No obstante se admite el cerramiento de terrazas siempre que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada.

No se admite el aprovechamiento de la planta bajo cubierta, salvo para instalaciones generales del edificio, estando prohibido en consecuencia el uso residencial y/o su destino para trasteros.

2. En el caso de desaparición de la edificación podrá mantenerse la edificabilidad actual, pero no así la altura que deberá adecuarse a cuatro (4) plantas en el caso de que el edificio antiguo fuera de edificación colectiva y tuviera cuatro (4) o más plantas y a dos (2) plantas, en el caso de tratarse de una edificación unifamiliar. En cualquier caso, los retranqueos a todos los linderos serán de cinco (5) metros.

En esta circunstancia, se permite el aprovechamiento de la planta bajo cubierta de acuerdo con las condiciones generales.

3. El cumplimiento de las condiciones de altura y separación a linderos prevalecerá sobre el mantenimiento de la edificabilidad actual.

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4: EDIFICACION UNIFAMILIAR

X.5.1. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Su tipología característica responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera , según definición del apartado VIII.1.15 de las presentes Normas.

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

X.5.2. Uso característico

1. El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.

2. En el ámbito de la ordenanza no se permiten nuevas estabulaciones de ganado.

X.5.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Residencial: - Residencia comunitaria.

b) Productivo:

- Industrial en categoría I o taller artesanal y situaciones A y B en todo su ámbito. A estos efectos, se considera uso productivo industrial, la estabulación ganadera en los núcleos de Cortiguera y Tagle.

- Comercial, categorías I y II y situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.

- Oficinas.

- Hospedaje en situación de planta baja, primera y en régimen de edificio exclusivo.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Todos sus usos pormenorizados.

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.5.4. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

X.5.5. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones o divisiones horizontales de propiedad de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínimo de lindero frontal:

- Grados 1 y 2 : quince (15) metros.

- Grado 3 : Veinte (20) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grados 1 y 2 : Quinientos (500) metros cuadrados.

- Grado 3 : Mil (1.000) metros cuadrados, salvo para el uso productivo industrial que será de dos mil (2.000) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

X.5.6. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea frontal de la nueva edificación deberá, en todos los grados, retranquearse en relación a la alineación exterior un mínimo de cinco (5) metros. No obstante, si alguna de las parcelas colindantes está construida, la nueva edificación, con informe favorable de los Técnicos Municipales, podrá adoptar como retranquero el de la edificación existente en caso de ser menor, y cuando no existiera retranqueo, la nueva edificación podrá adosarse a la alineación exterior para ocultar medianerías o mantener la imágen actual de la calle.

2. La edificación residencial existente no quedará fuera de ordenación en el caso de no cumplir el retranqueo al lindero frontal.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-13-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-90
El Secretario,

DE CANTABRIA VIVIENDA Y URBANISMO

3. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero de la parcela será como mínimo de tres (3) metros, en los grados 1 y 2. Siendo de cinco (5) metros en el grado 3.

4. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

   a) Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario, o en hilera hasta un máximo de cuatro (4) viviendas.

   b) Cuando la parcela está enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.

   c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse la servidumbre en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea a la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

5. En el conjunto urbano protegido de La Ribera se admite la existencia de retranqueos a los linderos laterales y testero inferiores a tres (3) metros.

X.5.7. Ocupación de la parcela

1. Los coeficientes de ocupación bruta asignados a cada grado son:

   - Grado 1 : Veinticinco por ciento (25%).
   - Grado 2 : Cincuenta por ciento (50).
   - Grado 3 : Treinta y cinco por ciento (35%).

2. La limitación de ocupación afecta tanto a las plantas sobre rasante como bajo rasante.

X.5.8. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela para cada grado es el siguiente:

   - Grado 1: Cero con veinticinco (0,25) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

   - Grado 2: Cero con cuarenta y cinco (0,45) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

   - Grado 3: Cero con treinta y cinco (0,35) metro

cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.

3. En el caso de tratarse de una edificación con uso productivo el coeficiente de edificabilidad bruta máximo se fija para todos los grados en : un (1) metro cúbico por cada metro cuadrado de parcela.

4. En el caso de tratarse de una edificación destinada al uso de hospedaje (definición apartado IX.3.37) la edificabilidad de los grados 1 y 3 será aumentada en cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

X.5.9. Altura de la edificación

APROBADO por la Com's in Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICACIÓN

1. Salvo en la zona delimitada como protección ambiental en la Ribera, la altura máxima de la edificación en número de plantas se establece, para todos los grados, en dos (B+1) plantas y bajo cubierta. En la zona de la Ribera, la altura máxima se establece en planta baja y bajo cubierta.

2. La altura máxima de la edificación al alero será de seis con cincuenta (6,50) metros, excepto en la zona de la Ribera que no podrá superar los tres con cincuenta (3,50) metros.

3. La altura máxima de la edificación a la línea de cumbrera será de nueve (9) metros, excepto en el conjunto urbano de La Ribera que no podrá superar los seis con cincuenta (6,50) metros.

4. Para los usos productivos compatibles se fija una altura máxima la alero de seis (6) metros, siendo la altura máxima de nueve (9) metros.

X.5.10. Plantaciones en los espacios libres de parcela

En todas las parcelas en las que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de una (1) por cada cincuenta (50) metros cuadrados del espacio libre de parcela. Así mísmo no se pavimentará más del sesenta por ciento (60%) del espacio libre de parcela.

DE CANTABRIA

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5: EDIFICACION EN LADERAS

X.6.1. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación abierta o edificación unifamiliar aislada o pareada.

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

X.6.2. Uso característico

Su uso característico es el residencial.

X.6.3. Usos compatibles

Son usos compatibles lo que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Productivo: - Industrial en categoría I o taller artesanal y situación A.

- Comercial, categorías I y II en situación de planta baja, semisótano y primera.

- Oficinas.

- Hospedaje en situación de planta baja, primera y en régimen de edificio exclusivo.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Todos sus usos pormenorizados.

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.6.4. Condiciones de la parcela

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima, la que tiene una superficie mínima de seiscientos (600) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de veinte (20) metros.

X.6.5. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea frontal de la edificación, deberá retranquearse en relación a la alineación exterior un mínimo de cinco (5) metros.

2. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero será mayor o igual a la mitad de la altura de coronación, con un mínimo de tres (3) metros.

3. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero de la parcela, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

   a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

   b) Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.

   c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse la servidumbre en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha [illegible]
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha [illegible]
El Secretario,

4. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí como es el caso de los bloques en U, en L, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de coronación del edificio más alto, con un mínimo de seis (6) metros.

X.6.6. Ocupación de la parcela

1. La edificación no podrá rebasar un coeficiente de ocupación del veinticinco por ciento (25%), calculado sobre la superficie bruta de parcela.

2. La limitación de ocupación afecta tanto a las plantas sobre rasante como bajo rasante.

X.6.7. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela se establece en cero con cuarenta y cinco (0,45) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino y de su situación sobre o bajo rasante.

X.6.8. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en tres (baja + dos).

2. La altura máxima de pisos será:

   a) En planta baja, tres con ochenta (3,80) metros.

   b) En plantas piso, dos con noventa (2,90) metros.

X.6.9. Plantaciones en los espacios libres de parcela

En todas las parcelas en las que se efectuen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies árbóreas, con un mínimo de uno (1) por cada cincuenta (50) metros cuadrados de espacio libre de parcela. Así mísmo no se pavimentará más del sesenta por ciento (60%) del espacio libre de la parcela.

CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6: INDUSTRIAL

X.7.1. Ambito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación aislada.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-III.-10
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-10
El Secretario,

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

X.7.2. Uso característico

El uso característico es el industrial, categorías I, II y III, situaciones B y C.

X.7.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación, con las condiciones siguientes:

a) Residencial: Se admite un máximo de dos (2) viviendas, con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda destinada a personal de guarda de la instalación.

b) Productivo: -Oficinas.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: - Educativo

- Deportivo.

- Servicios Urbanos.

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.7.4. Condiciones de las parcelas

No cabrá efectuar parcelaciones o segregaciones de las que resultaran parcelas con superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados siempre que la finca matriz tenga una supeficie igual o inferior a seis mil (6.000) metros cuadrados. Si ésta fuera superior a la superficie indicada (6.000 m^2), las parcelaciones o segregaciones deberán dar como resultado parcelas de superficie igual o mayor a diez mil (10.000) metros cuadrados , salvo que se redacte un Estudio de Detalle , en cuyo caso se admitirá la formación de parcelas de superficie comprendida entre dos mil (2.000) y diez mil (10.000) metros cuadrados.

X.7.5. Posición de la edificación en la parcela

La separación de la línea de la edificación a cualquiera de los linderos será como mínimo de diez (10) metros.

X.7.6. Ocupación de la parcela.

La edificación no podrá rebasar un coeficiente de ocupación del cincuenta por ciento (50%) de la parcela, calculado sobre la superficie neta de la misma.

X.7.7. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta máxima se establece en tres (3) metros cúbicos por metro cuadrado de parcela.

X.7.8. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en tres (B+2) plantas.

2. La altura máxima total en metros se establece en quince (15) metros. Esta limitación de altura podrá ser superada por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

SECCION 3ª. CONDICIONES ESTETICAS

X.7.9. Cerramientos de parcela

El cerramiento de la parcela podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos (200) centímetros de altura total.

X.7.10. Plantaciones en los espacios libres de parcela

La finca se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de diez (10) metros.

CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

X.8.1. Ambito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento y servicios públicos.

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

X.8.2. Uso característico

En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el uso característico que corresponde a cada parcela con la siguiente simbología:

- E : Educativo
- SC: Socio-cultural
- SA: Sanitario-asistencial
- D : Deportivo
- PA: Público-administrativo
- SU: Servicios urbanos
- SI: Servicios infraestructurales

APROBADO por la Comisión de Urbanismo de Cantabria en Sesión de fecha 17-10-96

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-96

El Secretario,

X.8.3. Usos compatibles

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

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

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.8.4. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

a) No queden medianeras al descubierto.

b) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Edificación Abierta o Unifamiliar, no presentando medianeras al descubierto, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, la edificación deberá separarse a los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

X.8.5. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:

   - Educativo: cero con cinco (0,5) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.

   - Socio-cultural , Sanitario-asistencial : uno con cuatro (1,4) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.

   - Público-administrativo: dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

   - Deportivo y Servicios Infraestructurales: cero con tres (0,3) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.

2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

X.8.6. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación se establece en tres (B+2) plantas y diez (10) metros a la altura de cornisa.

CAPITULO 9. UNIDADES DE ACTUACION

SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

X.9.1. Definición

Las Unidades de Actuación en el suelo urbano son aquellas para las que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución siguientes:

- Estudio de Detalle
- Compensación, Reparcelación o Expropiación
- Formalización de cesiones

X.9.2. Delimitación

Las Unidades de Actuación son las que aparecen delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

En las delimitadas de forma discontinua, la reparcelación será voluntaria.

X.9.3. Desarrollo

1. Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento , gestión o ejecución que aparecen especificados en la ficha correspondiente a cada Unidad de Actuación, siendo obligatorio para todas ellas la presentación de un Estudio de Detalle , que defina : alineaciones, rasantes y volúmenes de la edificación.

2. Las ordenaciones que se detallan en las Unidades de Actuación podrán ser modificadas mediante Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión establecidas en cada Unidad de Actuación.

X.9.4. Aparcamientos en superficie, anejos al viario público

La dotación de aparcamientos exigida por el Plan General para los usos permitidos podrá realizarse en situación al aire libre, aneja a la red viaria, en un máximo de cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de aparcamiento exigidas.

DIPUTACIÓN DE CANTABRIA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO

SECCION 2ª. CONDICIONES GENERALES

X.9.5. Remisión a las fichas particulares

1. Cada una de las Unidades de Actuación tiene sus condiciones particulares reflejadas en su ficha correspondiente, incluidas en el punto X.9.8.

2. Su urbanización y edificación estarán a lo que se dispone en estas Normas en su títulos octavo y noveno.

X.9.6. Alcance de las determinaciones particulares

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Actuación tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor que el diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de las parcelas catastrales. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamiento-servicios públicos y a espacios libres de uso público.

En el caso de que la cifra que figurase en la ficha indicando la superficie no fuese exacta, se sustituirá por la que resultare de una medición más fiable. Es sobre esta última sobre la que se calcularía el diez por ciento (10%) si procediese.

b) Iniciativa del planeamiento : en las Unidades de Actuación en que se señalare iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la zona. En las que se señalare iniciativa privada la administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.

c) Programa: La asignación del cuatrienio tendrá carácter de recomendación preferente. No obstante, podrá ser alterada si las condiciones del proceso de desarrollo urbano aconsejaran modificar el momento de su planeamiento, sin necesidad de modificar el Programa de Actuación del Plan General.

d) Edificabilidad: La edificabilidad bruta asignada a

cada Unidad de Actuación se entiende como máximo absoluto que no podrá ser alterada en razón de ningún cambio en la delimitación de la zona. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos, no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho.

e) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito. Cuando el destino de las mísmas sea viario o jardines públicos serán acondicionados por la propiedad, antes de su cesión al Ayuntamiento.

f) Ordenanza de aplicación: la ordenanza de aplicación rige en todas las condiciones de la misma.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

APROBADO por la Comisión Regional de Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

X.9.7. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas

Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, compliéndose los siguientes requisitos:

a) La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente por el número de viviendas de la comunidad.

b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la Ordenación, no podrá superar el sumatorio de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación.

c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su inteior un círculo de diámetro superior a veinte (20) metros y conectará con la vía pública con un paso peatonal de cinco (5) metros de ancho mínimo.

d) El espacio libre común podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Si podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneao cuya cubierta permita ajardinamiento.

e) No podrán disponerse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a cincuenta (50) metros.

f) Tanto la ordenación de la agrupación de viviendas, como las edificaciones, tendrán un tratamiento de diseño unitario.

X.9.8. Fichas particulares.

UNIDAD DE ACTUACION: 1.1. ZONA: SUANCES-FARO

OBJETIVOS: COMPLETAR EL PARQUE DEL CASTILLO.

PROGRAMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: 1° CUATRIENIO

INSTRUMENTOS DE GESTION: FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 3.600 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,62 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: Se ejecutará en los términos acordados por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de fecha 6.02.89; en caso contrario será de aplicación la Ordenanza NUMERO CUATRO GRADO UNO.
CESIONES: 1350 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.

UNIDAD DE ACTUACION: 1.2. ZONA: SUANCES-FARO.

OBJETIVOS: MEJORA DEL ACCESO A LA PLAYA DE LOS LOCOS.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: 1° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE URBANIZACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 2.520 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,25 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO. GRADO UNO.
CESIONES: 640 M2 DE VIARIO PARA TRAFICO RODADO.

UNIDAD DE ACTUACION: 2.1. ZONA: SUANCES-FARO.

OBJETIVOS: COMPLETAR TRAMA URBANA.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: 1° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE URBANIZACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 6.950 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 M2/M2.
OCUPACION MAXIMA: 50% DE LA PARCELA NETA.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO. GRADO UNO (excepto ocupación)
CESIONES: 2.270 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.
500 M2 DE VIARIO PARA TRAFICO RODADO.

UNIDAD DE ACTUACION: 2.2. ZONA: SUANCES-LA CONCHA

OBJETIVOS: OBTENER NUEVO ACCESO A APARCAMIENTO Y COMPLETAR TRAMA URBANA.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: 1° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE URBANIZACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 10.200 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,75 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO DOS. GRADO DOS.
CESIONES: 310 M2 PARA VIARIO PEATONAL.
1.750 M2 PARA VIARIO TRAFICO RODADO.
1.000 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.

UNIDAD DE ACTUACION: 2.3. ZONA: SUANCES- LA CONCHA.

OBJETIVOS: OBTENER AREA DE JUEGO DE NIÑOS.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE COMPENSACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 2.860 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,75 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO DOS. GRADO DOS.
CESIONES: 1.000 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.
250 M2 DE VIARIO PEATONAL.

UNIDAD DE ACTUACION: 3.1. ZONA: SUANCES-CAMPING.

OBJETIVOS: OBTENER ESPACIO PARA USO DEPORTIVO Y ORDENAR VACIO URBANO.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: 1° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE URBANIZACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 23.390 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,45 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CINCO.
CESIONES: 2.400 M2 PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.
4.700 M2 PARA VIARIO TRAFICO RODADO.

DIPUTACION DE CANTABRIA
HACIENDA Y URBANISMO
APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión fecha 12-3-90
PUBLICADO en el Boletín El Secretario
Oficial de Cantabria de fecha 9-OCT-90

UNIDAD DE ACTUACION: 3.2. **ZONA: SUANCES-LADERAS.**

OBJETIVOS: COMPLETAR VIARIO.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** 1° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE COMPENSACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 4.150 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,45 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CINCO.
CESIONES: 600 M2 DE VIARIO PARA TRAFICO RODADO.

UNIDAD DE ACTUACION: 3.3. **ZONA:** SUANCES-LA CONCHA.

OBJETIVOS: REORGANIZAR PARCELAS.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** 1° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE COMPENSACION.

SUPERFICIE: 1.050 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,75 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO DOS. GRADO DOS.
CESIONES: 100 M2 DE VIARIO PARA TRAFICO RODADO.

UNIDAD DE ACTUACION: 3.4. **ZONA:** SUANCES-LA CONCHA.

OBJETIVOS: APERTURA DE VIARIO.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** 1° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE URBANIZACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 2.280 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,75 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO DOS. GRADO DOS.
CESIONES: 600 M2 DE VIARIO PARA TRAFICO RODADO.

UNIDAD DE ACTUACION: 3.5. **ZONA: SUANCES-CAMPING.**

OBJETIVOS: OBTENER ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO Y COMPLETAR ACCESO PEATONAL.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** 1° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 3.560 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,45 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CINCO.
CESIONES: 340 M2 PARA VIARIO PEATONAL.
820 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.

UNIDAD DE ACTUACION: 3.6. **ZONA: SUANCES-CAMPING.**

OBJETIVOS: OBTENER ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO EN LA TABLIA, COMPLETANDO LAS DOTACIONES ACTUALES.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** 1° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 4.535 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,45 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CINCO.
CESIONES: 220 M2 PARA VIARIO PEATONAL.
690 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.

UNIDAD DE ACTUACION: 4.1. **ZONA: SUANCES-PUERTO.**

OBJETIVOS: RENOVACION DE EDIFICACION EN MAL ESTADO.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** 1° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE COMPENSACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 1.300 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 2.100 M2 EDIFICABLES.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO UNO.
CESIONES: 300 M2 PARA VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: 4.2. ZONA: SUANCES-PUERTO.

OBJETIVOS: OBTENER SUELO DOTACIONES.

SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTO DE REPARCELACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 2.400 M2
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,45 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CINCO.
CESIONES: 400 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.
150 M2 DE VIARIO PARA TRAFICO RODADO.

UNIDAD DE ACTUACION: 4.3. ZONA: SUANCES-PUERTO.

OBJETIVOS: OBTENER SUELO PARA DOTACIONES.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: 1° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: ESTUDIO DE DETALLE Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 1.233 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 1 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO UNO.
CESIONES: 300 M2 PARA SUELO LIBRE DE USO PUBLICO.

UNIDAD DE ACTUACION: 5.1. ZONA: SUANCES-PLAZA VIARES.

OBJETIVOS: OBTENER SUELO PARA DOTACIONES.

SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE REPARCELACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 2.750 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 2.750 M2 EDIFICABLES.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO UNO.
CESIONES: 1.075 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO
425 M2 DE VIARIO.

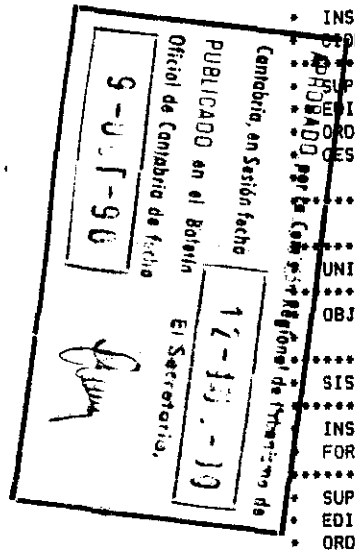
UNIDAD DE ACTUACION: 5.2. ZONA: SUANCES-C/QUINTANA.

OBJETIVOS: COMPLETAR LA RED VIARIA Y OBTENER SUELO PARA DOTACIONES.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE URBANIZACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 2.900 M2
EDIFICABILIDAD BRUTA: 2.900 M2 EDIFICABLES.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO UNO.
CESIONES: 870 M2 PARA VIARIO.
400 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.



UNIDAD DE ACTUACION: 5.4. ZONA: SUANCES-C/QUINTANA.

OBJETIVOS: COMPLETAR TRAMA VIARIA.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTOS DE COMPENSACION Y URBANIZACION. FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 3.300 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,55 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO DOS. GRADO UNO.
CESIONES: 690 M2 PARA VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: 5.5. ZONA: SUANCES-LA GERRA.

OBJETIVOS: ORDENAR UN VACIO URBANO.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTOS DE COMPENSACION Y URBANIZACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 11.625 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,55 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO DOS. GRADO UNO.
CESIONES: 1.850 M2 DE VIARIO.
1.600 M2 DE ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.

UNIDAD DE ACTUACION: 5.6. ZONA: SUANCES-LA GERRA.

OBJETIVOS: OBTENER AREA AJARDINADA.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTOS DE COMPENSACION Y URBANIZACION. FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 13.400 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,55 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO DOS. GRADO UNO.
CESIONES: 1.620 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.
1.260 M2 DE VIARIO PARA TRAFICO RODADO.
500 M2 DE VIARIO PEATONAL.

UNIDAD DE ACTUACION: 5.7. **ZONA:** SUANCES-LA GERRA.

OBJETIVOS: OBTENER VIA DE PENETRACION A SUELO URBANIZABLE.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTOS DE COMPENSACION Y URBANIZACION. FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 5.000 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,55 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO DOS. GRADO UNO.
CESIONES: 1.350 M2 PARA VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: 5.8. **ZONA:** SUANCES-C/PIELAGOS.

OBJETIVOS: AMPLIACION DE LA CALLE PIELAGOS.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTOS DE COMPENSACION Y URBANIZACION. FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 850 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 1.260 M2 EDIFICABLES.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO UNO.
CESIONES: 320 M2 PARA VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: 6.1. **ZONA:** SUANCES-PLAZA VIARES.

OBJETIVOS: REGULARIZACION DE ALINEACIONES Y MEJORA DEL ACCESO A LA PLAZA.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE COMPENSACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 960 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 2.100 M2 EDIFICABLES.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO UNO.
CESIONES: 240 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.
180 M2 DE VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: 6.2. **ZONA:** SUANCES-PLAZA VIARES.

OBJETIVOS: RENOVACION DE EDIFICACION RUINOSA.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTO DE COMPENSACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 1.300 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 2.600 M2 EDIFICABLES.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO UNO.
CESIONES: 430 M2 DE VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: 7.1. **ZONA:** SUANCES-LA RIACHUELA.

OBJETIVOS: ORDENAR LA TRAMA VIARIA.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTOS DE COMPENSACION Y URBANIZACION. FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 4.250 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,75 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO DOS. GRADO DOS.
CESIONES: 1.170 M2 PARA VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: 7.2. **ZONA:** SUANCES-LA RIACHUELA.

OBJETIVOS: RENOVACION DE EDIFICACION EN MAL ESTADO.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE COMPENSACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 880 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 1.100 M2 CONSTRUIDOS.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO UNO.
CESIONES: 210 M2 PARA VIARIO PEATONAL.

UNIDAD DE ACTUACION: 7.3. ZONA: SUANCES-CONVENTO.

OBJETIVOS: REGULARIZAR ALINEACIONES.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE COMPENSACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 920 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,75 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO DOS. GRADO DOS.
CESIONES: 390 M2 PARA VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: 7.4. ZONA: SUANCES-CONVENTO.

OBJETIVOS: ORDENAR LA TRAMA VIARIA.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTOS DE COMPENSACION Y URBANIZACION, FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 2.200 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,75 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO DOS. GRADO DOS.
CESIONES: 660 M2 PARA VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: 8.1. ZONA: SUANCES-CONVENTO.

OBJETIVOS: APERTURA DE NUEVA CALLE.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTOS DE COMPENSACION Y URBANIZACION. FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 2.720 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 2.720 M2 EDIFICABLES.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO UNO.
CESIONES: 520 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.
720 M2 DE VIARIO.

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

APROBADO definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 17-11-90

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9-12-90

El Secretario,

UNIDAD DE ACTUACION: 8.2. ZONA: SUANCES-EL VALLE.

OBJETIVOS: ORDENAR VACIO URBANO Y COMPLETAR TRAMA VIARIA.

SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACION. PROGRAMA: 2° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTOS DE REPARCELACION Y URBANIZACION. FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 7.900 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,45 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO. GRADO DOS.
CESIONES: 1.770 M2 PARA VIARIO.
1.200 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.

UNIDAD DE ACTUACION: 8.3. ZONA: SUANCES-LA CUBA.

OBJETIVOS: APERTURA DE NUEVA CALLE.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTOS DE COMPENSACION Y URBANIZACION. FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 4.600 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 2.000 M2 EDIFICABLES (en ordenanza n°1)
0,45 M2/M2 (en ordenanza n°4)
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO UNO Y NUMERO CUATRO EN GRADO DOS.
CESIONES: 1.300 M2 PARA VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: 8.4. ZONA: SUANCES-JOSE ANTONIO.

OBJETIVOS: AMPLIAR CAMINO EXISTENTE.

SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACION. PROGRAMA: 2° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTOS DE REPARCELACION Y URBANIZACION. FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 1.750 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 1.500 M2 EDIFICABLES.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO UNO.
CESIONES: 320 M2 PARA VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: 8.5. ZONA: SUANCES-LA CUBA.

OBJETIVOS: APERTURA DE NUEVA CALLE.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTOS DE COMPENSACION Y URBANIZACION. FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 9.700 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,45 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO. GRADO DOS.
CESIONES: 2.000 M2 PARA VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: 8.6. ZONA: SUANCES-LA RIBERA.

OBJETIVOS: OBTENER SUELO PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO EN "LA CONCHA", MEDIANTE CONVENIO URBANISTICO.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: 1° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 14.500 M2
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,55 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO DOS. GRADO UNO.
CESIONES: 2.650 M2 PARA EQUIPAMIENTO.
900 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.
1.000 M2 DE VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: 8.7. ZONA: SUANCES-LA CUBA.

OBJETIVOS: APERTURA DE NUEVA CALLE.

SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACION. PROGRAMA: 1° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTOS DE REPARCELACION Y URBANIZACION. FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 4.870 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,45 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO. GRADO DOS.
CESIONES: 1.090 M2 PARA VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: 8.8. ZONA: SUANCES-CONVENTO.

OBJETIVOS: COMPLETAR ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTO DE COMPENSACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 1.000 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 1.000 M2 EDIFICABLES.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO UNO.
CESIONES: 420 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.
150 M2 DE VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: S-2.1. ZONA: SUANCES-LA GERRA.

OBJETIVOS: OBTENER ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.

SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACION. PROGRAMA: 2° CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE REPARCELACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 6.500 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,55 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO DOS. GRADO UNO.
CESIONES: 1.500 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.

UNIDAD DE ACTUACION: S-2.2. ZONA: SUANCES-LA GERRA.

OBJETIVOS: APERTURA DE NUEVO VIAL.

SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 4.950 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,55 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO DOS. GRADO UNO.
CESIONES: 850 M2 DE VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: C-1. ZONA: CORTIGUERA DE ARRIBA.

OBJETIVOS: OBTENER SUELO PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACION. PROGRAMA: 2' CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE REPARCELACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 16.000 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO. GRADO TRES.
CESIONES: 1.500 M2 PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.
1.250 M2 DE VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: C-2. ZONA: CORTIGUERA DE ABAJO.

OBJETIVOS: OBTENER ZONA VERDE JUNTO AL "CORRO".

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE REPARCELACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 8.450 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO. GRADO TRES.
CESIONES: 1.000 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.

UNIDAD DE ACTUACION: H-1.1. ZONA: HINOJEDO

OBJETIVOS: OBTENER SUELO LIBRE DE USO PUBLICO.

SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE REPARCELACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 24.750 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO. GRADO TRES.
CESIONES: 2.100 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.
3.900 M2 DE VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: H-1.2. ZONA: HINOJEDO.

OBJETIVOS: ESTABLECER UNA ORDENACION QUE PROTEJA ADECUADAMENTE AL EDIFICIO CATALOGADO B-24 Y OBTENER ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.

SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTO DE REPARCELACION Y URBANIZACION, ESTUDIO DE DETALLE Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 37.640 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO. GRADO TRES.
CESIONES: 3.900 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.
5.700 M2 DE VIARIO.
1.250 M2 DE VIARIO PEATONAL.

UNIDAD DE ACTUACION: H-1.3. ZONA: HINOJEDO.

OBJETIVOS: COMPLETAR VIARIO Y OBTENER SUELO PARA DOTACIONES.

SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACION. PROGRAMA: SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTO DE REPARCELACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 10.000 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO. GRADO TRES.
CESIONES: 1.000 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.
900 M2 DE VIARIO.

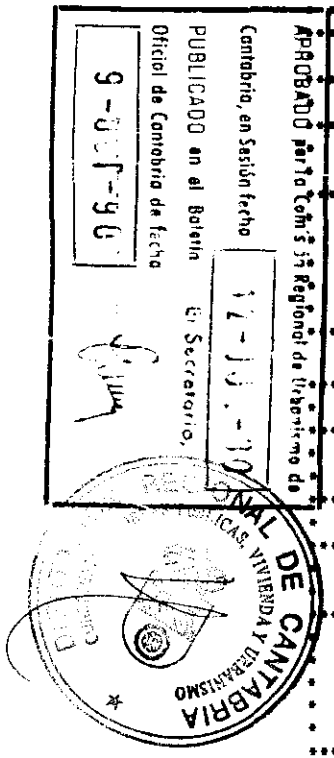
UNIDAD DE ACTUACION: H-1.4. ZONA: HINOJEDO.

OBJETIVOS: COMPLETAR LA TRAMA URBANA, RECUPERANDO UN CAMINO PEATONAL, OBTENER ESPACIO PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. PROGRAMA: 1' CUATRIENIO.

INSTRUMENTOS DE GESTION: ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTO DE URBANIZACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 22.920 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO. GRADO TRES.
CESIONES: 2.200 M2 PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.
1.500 M2 DE VIARIO.



UNIDAD DE ACTUACION: H-2.1. **ZONA:** HINOJEDO.

OBJETIVOS: OBTENER ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: PROYECTOS DE COMPENSACION Y URBANIZACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 10.750 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO. GRADO TRES.
CESIONES: 1.100 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.
300 M2 DE VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: H-2.2. **ZONA:** HINOJEDO.

OBJETIVOS: ORGANIZAR EL ACCESO A LA CARRETERA VIVEDA-FARO DE SUANCES, OBTENIENDO SUELO PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTO DE URBANIZACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 19.100 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO. GRADO TRES.
CESIONES: 1.900 M2 PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.
3.000 M2 DE VIARIO.

UNIDAD DE ACTUACION: H-2.3. **ZONA:** HINOJEDO.

OBJETIVOS: ORGANIZAR EL ACCESO A LA CARRETERA VIVEDA-FARO DE SUANCES. OBTENER ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION. **PROGRAMA:** SIN PROGRAMAR.

INSTRUMENTOS DE GESTION: ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTO DE URBANIZACION Y FORMALIZACION DE CESIONES.

SUPERFICIE: 18.800 M2.
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 M2/M2.
ORDENANZA DE APLICACION: NUMERO CUATRO. GRADO TRES.
CESIONES: 1.880 M2 PARA ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.
2.400 M2 DE VIARIO.