



documentos del PGOU:
uno. información
dos. ordenación
tres. normativa
cuatro. patrimonio
informe de sostenibilidad ambiental

plan general de ordenación urbana

tomo tres/normativa

- Disposiciones generales
- Régimen urbanístico del suelo
- Edificación y usos
- Normativa de Protección
- Otras disposiciones



Índice de la normativa

DISPOSICIONES GENERALES:	
<u>título I:</u>	generalidades
<u>título II:</u>	desarrollo del plan
<u>título III:</u>	disciplina e intervención del uso del suelo
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO:	
<u>título IV:</u>	clasificación y régimen del suelo
EDIFICACIÓN Y USOS:	
<u>título V:</u>	normas generales
<u>título VI:</u>	ordenanzas
NORMATIVA DE PROTECCIÓN:	
<u>título VII:</u>	protección del patrimonio cultural
<u>título VIII:</u>	protección ambiental
OTRAS DISPOSICIONES	



ÍNDICE DE LA NORMATIVA	3
TÍTULO I. GENERALIDADES	13
Artículo I.1.1. Naturaleza y ámbito territorial.....	13
Artículo I.1.2. Vigencia.....	13
Artículo I.1.3. Interpretación.....	13
Artículo I.1.4. Modificaciones y Revisión.....	14
Artículo I.1.5. Precisión de límites.....	14
Artículo I.1.6. Programación y prioridad en el desarrollo.....	15
Artículo I.1.7. Acción pública.....	15
TÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN	17
CAPÍTULO II.1. ASPECTOS GENERALES	17
Artículo II.1.1. Órganos actuantes.....	17
Artículo II.1.2. Instrumentos de desarrollo.....	17
Artículo II.1.3. Actuaciones Directas, Aisladas y Ámbitos de desarrollo.....	17
Artículo II.1.4. Ámbitos urbanísticos delimitados en la propuesta.....	18
CAPÍTULO II.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	19
Artículo II.2.1. Los Planes Parciales.....	19
Artículo II.2.2. Los Planes Especiales.....	19
Artículo II.2.3. Los Estudios de Detalle.....	19
Artículo II.2.4. Promoción privada del desarrollo del Plan.....	19
Artículo II.2.5. Estudio de Impacto e Integración Paisajística.....	19
CAPÍTULO II.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	21
Apartado 1. Sistemas de Actuación	21
Artículo II.3.1. Definición del sistema de actuación.....	21
Artículo II.3.2. Sistema de compensación.....	21
Artículo II.3.3. Sistema de cooperación.....	21
Artículo II.3.4. Sistema de expropiación.....	21
Artículo II.3.5. Sistema de concesión de obra urbanizadora.....	21
Apartado 2. Reparcelaciones y Proyectos de Compensación	21
Artículo II.3.6. Definición, Objeto y Tramitación de la Reparcelación.....	21
CAPÍTULO II.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	22
Apartado 1. Proyectos de Urbanización	22
Artículo II.4.1. Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Urbanización.....	22
Artículo II.4.2. Documentación de los Proyectos de Urbanización.....	22
Apartado 2. Proyectos de Obras de Edificación	23
Artículo II.4.3. Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Edificación.....	23
Artículo II.4.4. Documentación de los Proyectos de Edificación.....	23
Apartado 3. Proyectos de Actividad	24
Artículo II.4.5. Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Actividad.....	24
Artículo II.4.6. Documentación de los Proyectos de Actividad.....	24
TÍTULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO	25
CAPÍTULO III.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	25
Artículo III.1.1. Archivo de planeamiento.....	25
Artículo III.1.2. Informes y Cédula Urbanística.....	25
Artículo III.1.3. Publicidad del planeamiento.....	25
CAPÍTULO III.2. LICENCIAS	26
Apartado 1. Disposiciones Generales	26
Artículo III.2.1. Trámites regulados.....	26
Artículo III.2.2. Actuaciones sujetas a licencia.....	26
Artículo III.2.3. Contenido de la licencia.....	26
Artículo III.2.4. Declaración responsable.....	27
Apartado 2. Normas Generales de Tramitación de las licencias	27
Artículo III.2.5. Competencia y procedimiento.....	27
Artículo III.2.6. Responsabilidad de las licencias.....	27
Artículo III.2.7. Silencio administrativo.....	27
Artículo III.2.8. Suspensión y Revocación.....	27
Artículo III.2.9. Caducidad y Prórrogas.....	28
Artículo III.2.10. Modificación de licencias.....	28
Artículo III.2.11. Transmisión de licencias.....	28
Artículo III.2.12. Fiscalización y responsabilidades.....	28
Artículo III.2.13. Sanciones.....	28
Artículo III.2.14. Exacciones fiscales y exenciones.....	28
Artículo III.2.15. Documentos que han de acompañar a la solicitud de licencia.....	29
Artículo III.2.16. Concurrencia de autorizaciones.....	29
Apartado 3. Clasificación de las obras	30
Artículo III.2.17. Tipos de obras.....	30
Artículo III.2.18. Niveles de Obras.....	30
Artículo III.2.19. Obras menores.....	30
Artículo III.2.20. Obras tuteladas.....	31
Artículo III.2.21. Obras mayores.....	31
Artículo III.2.22. Obras de Urbanización.....	31
Artículo III.2.23. Obras de demolición.....	31
Artículo III.2.24. Obras auxiliares y complementarias.....	31
Apartado 4. Especificidades de las Licencias de Obras	32
Artículo III.2.25. Obligaciones del concesionario de la licencia.....	32
Artículo III.2.26. Inspección de obras.....	33
Artículo III.2.27. Trámites previos a la concesión de licencia de obras.....	33
Artículo III.2.28. Obras en suelo rústico.....	33
Artículo III.2.29. Tramitación de los proyectos de urbanización.....	34
Artículo III.2.30. Señalamiento de alineaciones y rasantes.....	34
Artículo III.2.31. Obras de demolición.....	34
Apartado 5. Especificidades de las Licencias de Actividad	35
Artículo III.2.32. Disposiciones Generales.....	35
Artículo III.2.33. Trámites previos a la concesión de la licencia de actividad.....	35
Apartado 6. Licencia de Apertura y Primera Ocupación	35
Artículo III.2.34. Supuestos de aplicación y objeto.....	35
Artículo III.2.35. Procedimiento.....	36
Artículo III.2.36. Fiscalización y responsabilidades.....	36
Apartado 7. Parcelación y Segregación	36
Artículo III.2.37. Parcelaciones.....	36
Artículo III.2.38. Documentación exigible en los proyectos de parcelación.....	37
Artículo III.2.39. Reparcelaciones.....	37
Apartado 8. Regímenes Especiales	37
Artículo III.2.40. Régimen especial de las licencias.....	37
CAPÍTULO III.3. ÓRDENES DE EJECUCIÓN E INFRACCIONES	38
Artículo III.3.1. Disposiciones Generales.....	38
Artículo III.3.2. Infracciones urbanísticas.....	38
Artículo III.3.3. Reparación del orden infringido.....	38
CAPÍTULO III.4. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN	38
Artículo III.4.1. Disposiciones Generales.....	38
Artículo III.4.2. Ámbitos de aplicación.....	38
Artículo III.4.3. Registro Municipal de Solares.....	38
CAPÍTULO III.5. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA	39
Sección 1. Mantenimiento y conservación	39
Apartado 1. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles	39
Artículo III.5.1. Obligación de conservar.....	39



Artículo III.5.2.	Contenido general del deber de conservación.....	39	Artículo IV.3.7.	Definición de Usos de interés público o social	52
Artículo III.5.3.	Contenido mínimo del deber de conservación de los terrenos	39	Artículo IV.3.8.	Definición de Usos relativos al ocio y esparcimiento	52
Artículo III.5.4.	Contenido mínimo del deber de conservación de las construcciones.....	39	Artículo IV.3.9.	Definición de Usos relativos a la explotación de recursos primarios	52
Artículo III.5.5.	Contenido mínimo del deber de conservación de las urbanizaciones privadas	40	Artículo IV.3.10.	Definición de otros usos admisibles en Suelo Rústico	53
Artículo III.5.6.	Conservación del patrimonio catalogado	40	Apartado 3. Condiciones específicas de las actuaciones en suelo rústico	55	
Artículo III.5.7.	Órdenes de ejecución para la conservación.....	40	Artículo IV.3.11.	Usos admisibles con carácter general	55
Apartado 2. Infracciones y Procedimiento	40	Artículo IV.3.12.	Caminos rurales	55	
Artículo III.5.8.	Infracciones.....	40	Artículo IV.3.13.	Condiciones de las parcelas en suelo rústico	55
Artículo III.5.9.	Régimen particular de los solares y construcciones	40	Artículo IV.3.14.	Cerramientos de parcela en suelo rústico	56
Sección 2. Declaración y valoración de ruinas.....	41	Artículo IV.3.15.	Invernaderos	56	
Artículo III.5.10.	Procedencia de la declaración de ruina	41	Artículo IV.3.16.	Aperos de labranza.....	57
Artículo III.5.11.	Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición.....	41	Artículo IV.3.17.	Condiciones generales de la edificación en suelo rústico.....	57
Artículo III.5.12.	Deficiencias de carácter higiénico	41	Artículo IV.3.18.	Condiciones específicas de las explotaciones agropecuarias.....	58
Artículo III.5.13.	Deficiencias de carácter ornamental	41	Artículo IV.3.19.	Condiciones específicas del uso industrial en suelo rústico.....	59
Artículo III.5.14.	Ruina total o parcial	42	Artículo IV.3.20.	Campamentos de turismo.....	59
Artículo III.5.15.	Declaración de ruina	42	Apartado 4. Normas para las Riberas (RER).....	60	
Artículo III.5.16.	Ruina inminente	42	Artículo IV.3.21.	Definición	60
Artículo III.5.17.	Obligación de demoler.....	42	Artículo IV.3.22.	Condiciones de actuación	60
CAPÍTULO III.6. EFECTOS DEL PLAN SOBRE SITUACIONES PREEXISTENTES	43	Artículo IV.3.23.	Régimen de usos	60	
Artículo III.6.1.	Concepto de fuera de ordenación	43	Artículo IV.3.24.	Régimen de la edificación y de las obras	60
Artículo III.6.2.	Situaciones que suponen el fuera de ordenación.....	43	Apartado 5. Normas para las áreas de Protección Forestal (REF).....	61	
Artículo III.6.3.	Obras admitidas en supuestos de fuera de ordenación	43	Artículo IV.3.25.	Definición.....	61
TÍTULO IV. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO.....	45	Artículo IV.3.26.	Condiciones de actuación.....	61	
CAPÍTULO IV.1. ESTRUCTURA GENERAL Y DEFINICIONES PREVIAS	45	Artículo IV.3.27.	Régimen de usos	61	
Artículo IV.1.1.	El derecho de propiedad	45	Apartado 6. Normas para el Monte de Bosque Autóctono (REMA).....	62	
Artículo IV.1.2.	Clasificación y régimen del suelo	46	Artículo IV.3.28.	Definición	62
Artículo IV.1.3.	Calificación del suelo e intensidad de uso	46	Artículo IV.3.29.	Condiciones de actuación	62
Artículo IV.1.4.	Legislación concurrente.....	47	Artículo IV.3.30.	Régimen de usos	62
Artículo IV.1.5.	Deberes Generales de los propietarios y promotores	47	Apartado 7. Normas para el SREP Agropecuario de Prados de Vega (REAV)	62	
CAPÍTULO IV.2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	47	Artículo IV.3.31.	Definición	62	
Apartado 1. Régimen de los Sistemas Generales	47	Artículo IV.3.32.	Condiciones de actuación	62	
Artículo IV.2.1.	Criterios generales de inclusión en los Sistemas Generales.....	47	Artículo IV.3.33.	Régimen de usos	62
Artículo IV.2.2.	Estructura de los Sistemas Generales	47	Apartado 8. Normas para el SREP Agropecuario de Prados Abiertos y Cercados (REAA y REAC).....	63	
Artículo IV.2.3.	Régimen de los Sistemas Generales.....	48	Artículo IV.3.34.	Definición	63
Artículo IV.2.4.	Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de Sistemas Generales	48	Artículo IV.3.35.	Condiciones de actuación	63
Apartado 2. Desarrollo de los Sistemas Generales	48	Artículo IV.3.36.	Régimen de usos	63	
Artículo IV.2.5.	Desarrollo por planeamiento de detalle	48	Apartado 9. Normas para el SREP Agropecuario de Pastizales (REAP)	63	
Apartado 3. Obtención y Mantenimiento de los Sistemas Generales.....	48	Artículo IV.3.37.	Definición	63	
Artículo IV.2.6.	Procedimiento General.....	48	Artículo IV.3.38.	Condiciones de actuación.....	63
Artículo IV.2.7.	Sistemas Generales no adscribibles a suelo urbanizable	48	Artículo IV.3.39.	Régimen de usos	63
Artículo IV.2.8.	Sistemas Generales necesarios para el desarrollo de los ámbitos	48	Apartado 10. Normas para los Prados y Mieses Muy Humanizadas (ROMI)	64	
Artículo IV.2.9.	Sistemas Generales que no exijan la titularidad dominical pública	49	Artículo IV.3.40.	Definición	64
Apartado 4. Ejecución Material de los Sistemas Generales	49	Artículo IV.3.41.	Condiciones de actuación	64	
Artículo IV.2.10.	Ejecución Material de los Sistemas Generales	49	Artículo IV.3.42.	Régimen de usos	64
CAPÍTULO IV.3. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	50	CAPÍTULO IV.4. CONDICIONANTES DE ACTUACIÓN SUPERPUESTOS	65		
Apartado 1. Régimen General	50	Artículo IV.4.1.	Condicionantes de Actuación Superpuestos	65	
Artículo IV.3.1.	Categorización del Suelo Rústico	50	Apartado 1. Regulación de los Espacios Naturales Protegidos y Hábitats (cENH).....	65	
Artículo IV.3.2.	Mecanismos de Regulación de Usos del Suelo Rústico	50	Artículo IV.4.2.	Actuación del condicionante superpuesto	65
Artículo IV.3.3.	Instrumentos de planeamiento en Suelo Rústico	51	Artículo IV.4.3.	Condiciones de actuación para la red Natura 2000	66
Apartado 2. Definición de usos propios del suelo rústico	51	Artículo IV.4.4.	Condiciones de actuación la ZEC del LIC Río Pas	66	
Artículo IV.3.4.	Definición de Usos propios del Suelo Rústico	51	Artículo IV.4.5.	Condicionantes de otros hábitats prioritarios de interés comunitario	66
Artículo IV.3.5.	Definición de Usos relativos a la protección ambiental	51	Artículo IV.4.6.	Condicionantes de otros hábitats no prioritarios de interés comunitario	67
Artículo IV.3.6.	Definición de Usos relativos a infraestructuras	51	Apartado 2. Regulación del Dominio Público Hidráulico (cDPH).....	68	
			Artículo IV.4.7.	Actuación del condicionante superpuesto	68



Artículo IV.4.8. Definiciones relativas al DPH.....	68	Artículo IV.5.8. Condiciones para la calificación de una parcela como solar	83
Artículo IV.4.9. Condiciones de actuación y régimen de usos	68	Artículo IV.5.9. Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización.....	84
Artículo IV.4.10. Regulación de las zonas inundables.....	69	Artículo IV.5.10. Condiciones para la concesión de licencias de ámbitos.....	84
Artículo IV.4.11. Corredores Fluviales	69	CAPÍTULO IV.6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	85
Apartado 3. Regulación de los Montes de Utilidad Pública (cMUP).....	69	Apartado 1. Categorías, Tipos, Criterios de inclusión y Determinaciones	85
Artículo IV.4.12. Actuación del condicionante superpuesto	69	Artículo IV.6.1. Definición y Categorías	85
Artículo IV.4.13. Definición	70	Artículo IV.6.2. Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbanizable.....	85
Artículo IV.4.14. Condiciones de actuación.....	70	Apartado 2. Derechos y Deberes de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbanizable	85
Artículo IV.4.15. Régimen de usos	70	Artículo IV.6.3. Derechos en suelo urbanizable	85
Apartado 4. Dominio y Servidumbres de las Carreteras Estatales (cCE).....	71	Artículo IV.6.4. Deberes en el suelo urbanizable	85
Artículo IV.4.16. Condiciones de protección y uso de la Red de Carreteras del Estado	71	Apartado 3. Obligaciones Concretas de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbanizable	85
Apartado 5. Dominio y Servidumbres de las Carreteras Autonómicas (cCA)	74	Artículo IV.6.5. Condiciones para las parcelas aptas para la edificación	85
Artículo IV.4.17. Condiciones de protección de las Carreteras Autonómicas	74	Artículo IV.6.6. Régimen transitorio sin desarrollo de planeamiento.....	85
Apartado 6. Regulación del Abastecimiento supralocal y las Redes Eléctricas.....	76	Artículo IV.6.7. Incumplimiento de plazos.....	85
Artículo IV.4.18. Actuación del condicionante superpuesto	76	CAPÍTULO IV.7. REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE DESARROLLO	86
Artículo IV.4.19. Definición de la Red de Abastecimiento local.....	76	Apartado 1. Tipos de Ámbito.....	86
Artículo IV.4.20. Condiciones de actuación y régimen de usos	76	Artículo IV.7.1. Objeto y regulación de los ámbitos	86
Apartado 7. Regulación del riesgo de Inundación. (cRIN)	77	Artículo IV.7.2. Clases de ámbitos	86
Artículo IV.4.21. Actuación del condicionante superpuesto	77	Apartado 2. Ámbitos de Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable	86
Artículo IV.4.22. Definición.....	77	Artículo IV.7.3. Determinaciones Generales.....	86
Artículo IV.4.23. Condiciones de actuación y régimen de usos	77	Artículo IV.7.4. Determinaciones específicas	86
Apartado 8. Regulación del Riesgo de Contaminación de Acuíferos. (cRA).....	78	Apartado 3. Vinculación y Concurrencia de las Determinaciones de Ámbitos.....	86
Artículo IV.4.24. Actuación del condicionante superpuesto	78	Artículo IV.7.5. Determinaciones vinculantes	86
Artículo IV.4.25. Definición	78	Artículo IV.7.6. Ordenación pormenorizada	87
Artículo IV.4.26. Condiciones de actuación.....	78	Artículo IV.7.7. Instrumentos de desarrollo.....	87
Artículo IV.4.27. Régimen de usos	78	Artículo IV.7.8. Delimitación de unidades de actuación	87
Apartado 9. Afección del Riesgo por Transporte de Mercancías Peligrosas. (cRMP)	78	Artículo IV.7.9. Requisitos para el otorgamiento de Licencias.....	87
Artículo IV.4.28. Actuación del condicionante superpuesto	78	Apartado 4. Delimitación, Desarrollo y Gestión de los Ámbitos	88
Artículo IV.4.29. Definición.....	78	Artículo IV.7.10. Delimitación de los ámbitos.....	88
Artículo IV.4.30. Régimen de usos y Condiciones de actuación.....	78	Apartado 5. Régimen del Suelo Sometido a Ámbito hasta el Desarrollo del Mismo	88
Apartado 10. Regulación del Riesgo de Incendios (cRID).....	79	Artículo IV.7.11. Derecho transitorio de los suelos urbanos y urbanizables sometidos a ámbito	88
Artículo IV.4.31. Definición y actuación del condicionante superpuesto	79	Apartado 6. Régimen de los Sistemas Locales	89
Artículo IV.4.32. Condiciones de actuación.....	79	Artículo IV.7.12. Sistemas Locales	89
Apartado 11. Regulación del Riesgo Geológico. (cRG).....	79	TÍTULO V. NORMAS GENERALES.....	91
Artículo IV.4.33. Actuación del condicionante superpuesto	79	CAPÍTULO V.1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	91
Artículo IV.4.34. Definición	79	Sección 1. Definiciones y parámetros	91
Artículo IV.4.35. Condiciones de actuación.....	79	Apartado 1. Aplicación e Interpretación de las Normas generales.....	91
Artículo IV.4.36. Régimen de usos	79	Artículo V.1.1. Alcance y contenido de las Normas Generales de la Edificación.....	91
Apartado 12. Afección por Contaminación Acústica y Lumínica (cCAC y cCLU)	80	Artículo V.1.2. Definición de parámetro regulador de la edificación.....	91
Artículo IV.4.37. Actuación del condicionante superpuesto	80	Apartado 2. Definición de Parámetros Relativos a la Parcela.....	92
Artículo IV.4.38. Definición	80	Artículo V.1.3. Área o zona	92
Artículo IV.4.39. Régimen de usos y Condiciones de actuación.....	80	Artículo V.1.4. Manzana y parcela.....	92
Artículo IV.4.40. Limitaciones vinculadas al ruido de las carreteras	80	Artículo V.1.5. Parcela edificable.....	92
CAPÍTULO IV.5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....	82	Artículo V.1.6. Parcela mínima o superficie mínima de parcela.....	92
Apartado 1. Categorías, Tipos, Criterios de inclusión y Determinaciones.....	82	Artículo V.1.7. Círculo inscrito y ángulo medianero	92
Artículo IV.5.1. Definición y categorías.....	82	Artículo V.1.8. Lindes o linderos de parcela.....	92
Artículo IV.5.2. Determinaciones en suelo urbano	82	Artículo V.1.9. Cerramiento de parcela.....	92
Artículo IV.5.3. Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbano.....	82	Artículo V.1.10. Solar.....	92
Apartado 2. Derechos y Deberes de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbano.....	82	Artículo V.1.11. Línea de Rasante	92
Artículo IV.5.4. Derechos en suelo urbano	82	Artículo V.1.12. Rasante del terreno.....	92
Artículo IV.5.5. Deberes en suelo urbano.....	83	Apartado 3. Definición de Parámetros Relativos a la Posición de la Edificación en la Parcela.....	93
Artículo IV.5.6. Aprovechamiento urbanístico de derecho en Suelo Urbano	83	Artículo V.1.13. Alineaciones y plano de fachada	93
Apartado 3. Obligaciones Concretas de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbano	83	Artículo V.1.14. Distancia al linde, retranqueo de la edificación y separación entre edificaciones.....	93
Artículo IV.5.7. Condiciones de la parcela apta para edificar	83		



Artículo V.1.15.	Área de movimiento de la edificación.....	93
Artículo V.1.16.	Profundidad edificable.....	93
Artículo V.1.17.	Longitud máxima de fachada.....	94
Apartado 4.	Definición de Parámetros que Afectan a la Intensidad de la Edificación.....	94
Artículo V.1.18.	Superficie ocupable.....	94
Artículo V.1.19.	Espacio libre de parcela.....	94
Artículo V.1.20.	Superficie construida o edificable por planta y construida total.....	94
Artículo V.1.21.	Edificabilidad.....	94
Artículo V.1.22.	Ocupación.....	94
Artículo V.1.23.	Superficie útil.....	95
Apartado 5.	Definición de parámetros relativos al Volumen y Forma de los Edificios.....	95
Artículo V.1.24.	Altura reguladora o de la edificación.....	95
Artículo V.1.25.	Altura total o de coronación.....	95
Artículo V.1.26.	Altura de planta, libre y útil.....	95
Artículo V.1.27.	Número de plantas.....	95
Artículo V.1.28.	Medianera.....	95
Artículo V.1.29.	Planta baja y planta piso.....	95
Artículo V.1.30.	Planta ático.....	95
Artículo V.1.31.	Aprovechamiento bajo cubierta.....	95
Artículo V.1.32.	Entreplantas.....	95
Artículo V.1.33.	Soportal.....	95
Artículo V.1.34.	Pasaje.....	95
Artículo V.1.35.	Sótano.....	96
Artículo V.1.36.	Semisótano.....	96
Artículo V.1.37.	Cuerpos volados.....	96
Artículo V.1.38.	Elementos salientes.....	96
Artículo V.1.39.	Construcciones auxiliares.....	96
Artículo V.1.40.	Elementos técnicos de las instalaciones.....	96
Artículo V.1.41.	Patios.....	96
Artículo V.1.42.	Piezas, cuartos, locales. Condición de "exterior".....	96
Sección 2.	Condiciones tipológicas y de implantación de la edificación.....	97
Artículo V.1.43.	Condiciones de planta de la edificación.....	97
Artículo V.1.44.	Altura máxima de la edificación por el número de plantas.....	97
Artículo V.1.45.	Altura mínima de las plantas.....	97
Artículo V.1.46.	Condiciones de planta baja.....	97
Artículo V.1.47.	Condiciones de entreplanta.....	97
Artículo V.1.48.	Soportales y pasajes.....	97
Artículo V.1.49.	Condiciones de edificación en patio de manzana.....	98
Artículo V.1.50.	Condiciones de los sótanos.....	98
Artículo V.1.51.	Condiciones de las cubiertas.....	98
Artículo V.1.52.	Condiciones de elementos sobre cubierta.....	98
Artículo V.1.53.	Condiciones de las buhardillas.....	99
Artículo V.1.54.	Condiciones de cuerpos volados y elementos salientes.....	99
Artículo V.1.55.	Condiciones de las rasantes.....	99
Artículo V.1.56.	Reglas de colindancia.....	99
Sección 3.	Condiciones de integración de la edificación.....	100
Artículo V.1.57.	Condiciones generales.....	100
Artículo V.1.58.	Condiciones naturales de las parcelas.....	100
Artículo V.1.59.	Condiciones de integración de los cerramientos de fincas.....	100
Artículo V.1.60.	Condiciones particulares de las fachadas.....	101
Artículo V.1.61.	Condiciones particulares de las medianeras.....	101
Artículo V.1.62.	Condiciones particulares de las cubiertas.....	101
Artículo V.1.63.	Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública (publicidad exterior).....	101
Sección 4.	Condiciones higiénicas y de calidad de la edificación.....	103

Apartado 1.	Condiciones de la Edificación.....	103
Artículo V.1.64.	Condiciones básicas de las piezas y cuartos habitables.....	103
Artículo V.1.65.	Condiciones de los patios.....	103
Artículo V.1.66.	Condiciones de elementos comunes.....	103
Artículo V.1.67.	Condiciones de los locales no residenciales en tanto no estén ocupadas.....	103
Apartado 2.	Condiciones de Calidad Constructiva de la Edificación.....	104
Artículo V.1.68.	Aislamiento de la edificación.....	104
Artículo V.1.69.	Supresión de barreras arquitectónicas.....	104
Apartado 3.	Condiciones de las Instalaciones.....	104
Artículo V.1.70.	Condiciones del suministro de agua e instalaciones de fontanería.....	104
Artículo V.1.71.	Desagües de pluviales.....	105
Artículo V.1.72.	Evacuación de aguas residuales.....	105
Artículo V.1.73.	Evacuación de humos.....	105
Artículo V.1.74.	Evacuación de basuras.....	105
Artículo V.1.75.	Instalaciones de electricidad y energía.....	106
Artículo V.1.76.	Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación.....	106
Artículo V.1.77.	Instalaciones de telecomunicación.....	107
Artículo V.1.78.	Instalación de aparatos elevadores.....	107
Artículo V.1.79.	Identificación de parcelas y servicios postales.....	107
Apartado 4.	Condiciones de Seguridad de la Edificación.....	108
Artículo V.1.80.	Condiciones de seguridad de los elementos de fachada.....	108
Artículo V.1.81.	Protección contra incendios.....	108
Artículo V.1.82.	Protección contra fenómenos atmosféricos.....	108
CAPÍTULO V.2.	NORMAS ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN.....	109
Apartado 1.	Aplicación y Vinculación.....	109
Artículo V.2.1.	Generalidades de las obras de urbanización.....	109
Artículo V.2.2.	Ejecución y alcance de las obras de urbanización.....	109
Apartado 2.	Movimiento de Tierras.....	109
Artículo V.2.3.	Limitaciones de los movimientos de tierras.....	109
Apartado 3.	Red Viaria.....	110
Artículo V.2.4.	Tipos de vías.....	110
Artículo V.2.5.	Accesibilidad.....	110
Artículo V.2.6.	Jerarquización de la red viaria.....	110
Artículo V.2.7.	Secciones mínimas de viario.....	110
Artículo V.2.8.	Establecimiento de la alineación de vial y retranqueos de la edificación.....	111
Artículo V.2.9.	Secciones en los ámbitos de desarrollo.....	111
Artículo V.2.10.	Definición Geométrica del viario.....	111
Artículo V.2.11.	Especificaciones de diseño de la sección.....	112
Artículo V.2.12.	Condiciones de pavimentación del viario.....	113
Artículo V.2.13.	Elementos vinculados al transporte.....	114
Artículo V.2.14.	Contenedores de residuos.....	114
Apartado 4.	Red de Abastecimiento de Agua.....	114
Artículo V.2.15.	Condiciones generales.....	114
Artículo V.2.16.	Dotación.....	114
Apartado 5.	Red de Evacuación de Aguas Residuales.....	114
Artículo V.2.17.	Condiciones generales.....	114
Apartado 6.	Red de Suministro de Energía Eléctrica.....	114
Artículo V.2.18.	Condiciones de las líneas y centros de transformación.....	114
Apartado 7.	Red de Alumbrado Público.....	115
Artículo V.2.19.	Iluminación.....	115
Artículo V.2.20.	Contaminación lumínica.....	115
Apartado 8.	Redes de Telecomunicaciones.....	115
Artículo V.2.21.	Condiciones generales.....	115
Apartado 9.	Jardinería y Mobiliario Urbano.....	116



Artículo V.2.22.	Condiciones generales.....	116	Artículo V.3.34.	Condiciones particulares del equipamiento educativo.....	130
Artículo V.2.23.	Condiciones del arbolado.....	116	Artículo V.3.35.	Condiciones particulares del equipamiento religioso.....	130
Artículo V.2.24.	Mobiliario urbano.....	116	Artículo V.3.36.	Condiciones particulares del equipamiento sanitario-asistencial.....	131
CAPÍTULO V.3. NORMAS DE LOS USOS.....	117		Artículo V.3.37.	Condiciones particulares del equipamiento genérico.....	131
Sección 1. Estructura de la norma de usos.....	117		Sección 6. Uso dotacional de espacios libres.....	131	
Artículo V.3.1.	Definiciones generales de los usos.....	117	Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos.....	131	
Artículo V.3.2.	Aplicación de la Norma de Usos.....	117	Artículo V.3.38.	Definición del uso global dotacional de espacios libres.....	131
Artículo V.3.3.	Desglose de usos globales y pormenorizados.....	118	Artículo V.3.39.	Clasificación y división del uso de espacios libres.....	131
Artículo V.3.4.	Situaciones de los usos.....	118	Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....	131	
Artículo V.3.5.	Limitaciones Ambientales de la Actividad.....	119	Artículo V.3.40.	Condiciones generales del uso de espacios libres.....	131
Artículo V.3.6.	Medición del impacto de las actividades.....	119	Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados.....	132	
Artículo V.3.7.	Dotación higiénica y sanitaria.....	119	Artículo V.3.41.	Condiciones particulares de Parques.....	132
Artículo V.3.8.	Dotación de estacionamiento.....	119	Artículo V.3.42.	Condiciones particulares de las Áreas Estanciales y Jardines.....	133
Sección 2. Uso residencial.....	120		Artículo V.3.43.	Condiciones particulares de los Anexos a viario.....	133
Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos.....	120		Sección 7. Uso de servicios.....	133	
Artículo V.3.9.	Definición del uso global residencial.....	120	Apartado 1. Definición y usos Pormenorizados Comprendidos.....	133	
Artículo V.3.10.	Usos pormenorizados del residencial.....	120	Artículo V.3.44.	Definición del uso global de servicios.....	133
Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....	120		Artículo V.3.45.	Clasificación y división del uso de servicios.....	133
Artículo V.3.11.	Condiciones generales del uso residencial.....	120	Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....	134	
Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados.....	120		Artículo V.3.46.	Condiciones generales del uso de servicios.....	134
Artículo V.3.12.	Condiciones particulares del uso de vivienda.....	120	Apartado 3. Condiciones Particulares del uso de Infraestructuras y servicios Técnicos.....	134	
Artículo V.3.13.	Condiciones particulares del uso de residencia comunitaria.....	121	Artículo V.3.47.	Condiciones particulares del uso de infraestructuras básicas de energía.....	134
Artículo V.3.14.	Condiciones particulares del uso hotelero.....	122	Artículo V.3.48.	Condiciones particulares del uso de infraestructuras de telecomunicaciones.....	134
Sección 3. Uso productivo.....	123		Apartado 4. Condiciones Particulares del Uso de Viario.....	135	
Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos.....	123		Artículo V.3.49.	Condiciones generales del uso de viario.....	135
Artículo V.3.15.	Definición del uso global productivo.....	123	Artículo V.3.50.	Condiciones particulares del uso de la red viaria estatal.....	135
Artículo V.3.16.	Clasificación y división del uso productivo.....	123	Artículo V.3.51.	Condiciones particulares del uso de la red viaria autonómica.....	135
Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....	123		Artículo V.3.52.	Condiciones particulares del uso y diseño de la red viaria.....	135
Artículo V.3.17.	Condiciones generales del uso productivo.....	123	Artículo V.3.53.	Condiciones para la circulación por los viales municipales.....	135
Artículo V.3.18.	Condiciones ambientales del uso productivo.....	124	Artículo V.3.54.	Particularidades de los Itinerarios de interés.....	136
Artículo V.3.19.	Condiciones de las instalaciones de uso productivo.....	124	Apartado 5. Condiciones Particulares de los Usos Vinculados al Servicio del automóvil.....	136	
Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados.....	124		Artículo V.3.55.	Dimensiones de las plazas de estacionamiento y plazas accesibles.....	136
Artículo V.3.20.	Condiciones particulares del uso de Industria Rural.....	124	Artículo V.3.56.	Condiciones comunes de los aparcamientos y garajes.....	137
Artículo V.3.21.	Condiciones particulares del uso de Industria General.....	124	Artículo V.3.57.	Condiciones de los aparcamientos en los edificios.....	138
Artículo V.3.22.	Condiciones particulares del uso de Talleres.....	125	Artículo V.3.58.	Condiciones de los garajes.....	138
Sección 4. Uso terciario.....	126		Artículo V.3.59.	Condiciones del aparcamiento en superficie.....	138
Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos.....	126		Artículo V.3.60.	Gasolineras y Estaciones de Servicio.....	138
Artículo V.3.23.	Definición del uso global terciario.....	126	TÍTULO VI. ORDENANZAS DE ZONA.....	141	
Artículo V.3.24.	Clasificación y división del uso terciario.....	126	CAPÍTULO VI.1. ESTRUCTURA DE LAS ORDENANZAS.....	141	
Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....	126		Artículo VI.1.1.	Ámbito, carácter vinculante y estructura de las Ordenanzas.....	141
Artículo V.3.25.	Condiciones generales del uso terciario.....	126	Artículo VI.1.2.	Ordenanzas de Zona desarrolladas.....	141
Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados.....	127		Artículo VI.1.3.	Compatibilidad de usos en todas las zonas.....	142
Artículo V.3.26.	Condiciones particulares del uso Comercial.....	127	CAPÍTULO VI.2. ORDENANZA UNIFAMILIAR, U1, U2 Y UA.....	143	
Artículo V.3.27.	Condiciones particulares del uso de oficinas.....	128	Artículo VI.2.1.	Definición y ámbito de aplicación.....	143
Artículo V.3.28.	Condiciones particulares del uso recreativo.....	128	Artículo VI.2.2.	Configuración de zona.....	143
Sección 5. Uso dotacional de equipamiento.....	129		Artículo VI.2.3.	Usos pormenorizados.....	143
Apartado 1. Definición y Usos Pormenorizados Comprendidos.....	129		Artículo VI.2.4.	Parámetros urbanísticos.....	143
Artículo V.3.29.	Definición del uso global dotacional de equipamiento.....	129	Artículo VI.2.5.	Otras condiciones.....	144
Artículo V.3.30.	Clasificación y división del uso de equipamiento.....	129	CAPÍTULO VI.3. ORDENANZA DE NÚCLEO TRADICIONAL, NT.....	145	
Apartado 2. Condiciones Generales de Uso Global.....	129		Artículo VI.3.1.	Definición y ámbito de aplicación.....	145
Artículo V.3.31.	Condiciones generales del uso de equipamiento.....	129	Artículo VI.3.2.	Configuración de zona.....	145
Artículo V.3.32.	Condiciones particulares del equipamiento administrativo y socio-cultural.....	130	Artículo VI.3.3.	Usos pormenorizados.....	145
Artículo V.3.33.	Condiciones particulares del equipamiento deportivo.....	130	Artículo VI.3.4.	Parámetros urbanísticos.....	145



Artículo VI.3.5. Otras condiciones.....	146	Artículo VII.2.14. Política de aplicación	164
CAPÍTULO VI.4. ORDENANZA DE AGRUPACIÓN EN HILERA, UH.....	147	Artículo VII.2.15. Intervenciones autorizadas.....	164
Artículo VI.4.1. Definición y ámbito de aplicación.....	147	Sección 6. Escena urbana.....	165
Artículo VI.4.2. Configuración de zona.....	147	Artículo VII.2.16. Ámbito de aplicación	165
Artículo VI.4.3. Usos pormenorizados.....	147	Artículo VII.2.17. Política de aplicación	165
Artículo VI.4.4. Parámetros urbanísticos	147	Artículo VII.2.18. Intervenciones autorizadas.....	165
Artículo VI.4.5. Otras condiciones.....	148	CAPÍTULO VII.3. CATALOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO (CER).....	166
CAPÍTULO VI.5. ORDENANZA DE AGRUPADA DE MANTEAMIENTO, G.....	149	Artículo VII.3.1. Correspondencia entre el CER y el CEP	166
Artículo VI.5.1. Definición y ámbito de aplicación.....	149	Artículo VII.3.2. NIVEL DE INTERVENCIÓN SINGULAR (NS)	166
Artículo VI.5.2. Configuración de zona.....	149	Artículo VII.3.3. NIVEL DE INTERVENCIÓN BÁSICO (NB):	166
Artículo VI.5.3. Usos pormenorizados.....	149	Artículo VII.3.4. NIVEL DE INTERVENCIÓN GENERAL (NG):.....	166
Artículo VI.5.4. Parámetros urbanísticos	149	CAPÍTULO VII.4. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	167
CAPÍTULO VI.6. ORDENANZA DE PRODUCTIVO, P.....	150	Artículo VII.4.1. Disposiciones generales	167
Artículo VI.6.1. Definición y ámbito de aplicación.....	150	Artículo VII.4.2. Política de aplicación en las Áreas de Interés Arqueológico.....	167
Artículo VI.6.2. Configuración de zona.....	150	Artículo VII.4.3. Zonas calificadas, inventariadas o declaradas de presunción arqueológica.....	168
Artículo VI.6.3. Usos pormenorizados.....	150	Artículo VII.4.4. Actuaciones Arqueológicas en las Áreas de Interés Arqueológico.....	168
Artículo VI.6.4. Parámetros urbanísticos	150	TÍTULO VIII. PROTECCIÓN AMBIENTAL	169
Artículo VI.6.5. Otras condiciones.....	150	CAPÍTULO VIII.1. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LOS USOS.....	169
CAPÍTULO VI.7. ORDENANZAS DE ÁMBITO, O.....	151	Apartado 1. Aplicación e Interpretación.....	169
Artículo VI.7.1. Definición y ámbito de aplicación.....	151	Artículo VIII.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.....	169
CAPÍTULO VI.8. ORDENANZAS DOTACIONALES, L, Q.....	151	Artículo VIII.1.2. Requisitos generales	169
Artículo VI.8.1. Definición y ámbito de aplicación.....	151	Apartado 2. Integración Ecológica y Paisajística	169
Artículo VI.8.2. Ordenanza de Espacios Libres.....	153	Artículo VIII.1.3. Principios generales	169
Artículo VI.8.3. Ordenanza de Equipamientos.....	153	Artículo VIII.1.4. Protección de los Suelos.....	170
CAPÍTULO VI.9. ORDENANZA DE VIARIO, V.....	154	Artículo VIII.1.5. Suelos contaminados	170
Artículo VI.9.1. Definición y ámbito de aplicación.....	154	Artículo VIII.1.6. Protección del arbolado.....	170
TÍTULO VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	155	Artículo VIII.1.7. Gestión de tierra vegetal	170
CAPÍTULO VII.1. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN	155	Artículo VIII.1.8. Revegetación.....	171
Artículo VII.1.1. Objeto, contenido y determinaciones del Catálogo	155	Artículo VIII.1.9. Protección de la conectividad ecológica.....	171
Artículo VII.1.2. Elementos sometidos al régimen de protección autonómico.....	156	Apartado 3. Medidas de protección del Paisaje	171
Artículo VII.1.3. Estructura del Catálogo	157	Artículo VIII.1.10. Movimientos de tierra	171
Artículo VII.1.4. Deber de conservación del Patrimonio Cultural Municipal.....	157	Artículo VIII.1.11. Imagen exterior de los edificios y elementos constructivos.....	171
Artículo VII.1.5. Destrucción del Patrimonio Cultural Municipal	157	Artículo VIII.1.12. Publicidad	171
Artículo VII.1.6. Fomento público de la protección.....	158	Apartado 4. Protección del Medio Hídrico	172
CAPÍTULO VII.2. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS INTEGRADOS EN EL CEP	158	Artículo VIII.1.13. Régimen general.....	172
Artículo VII.2.1. Régimen Especial de Conservación	158	Artículo VIII.1.14. Dotaciones de agua	172
Artículo VII.2.2. Autorización de intervenciones en elementos catalogados	159	Artículo VIII.1.15. Normas generales de vertidos.....	172
Artículo VII.2.3. Tipos de obras e intervenciones admitidas en los elementos del CEP	159	Artículo VIII.1.16. Evacuación de aguas residuales	173
Sección 2. Niveles de Protección Integral (I)	161	Artículo VIII.1.17. Sistemas de drenaje	173
Artículo VII.2.4. Definición y ámbito de aplicación.....	161	Artículo VIII.1.18. Calidad de las aguas.....	173
Artículo VII.2.5. Política de aplicación	161	Apartado 5. Protección de la Atmósfera.....	173
Artículo VII.2.6. Intervenciones autorizadas.....	161	Artículo VIII.1.19. Emisiones de gases y humos.....	173
Sección 3. Nivel de protección Estructural, E.....	162	Artículo VIII.1.20. Concentración y densidad de contaminantes.....	174
Artículo VII.2.7. Definición y ámbito de aplicación.....	162	Artículo VIII.1.21. Calidad lumínica.....	174
Artículo VII.2.8. Política de aplicación	162	Artículo VIII.1.22. Zonificación lumínica del territorio	175
Artículo VII.2.9. Intervenciones autorizadas.....	162	Apartado 6. Medidas para la correcta gestión de los residuos	175
Sección 4. Nivel de protección Ambiental A.....	163	Artículo VIII.1.23. Gestión de residuos	175
Artículo VII.2.10. Definición y ámbito de aplicación.....	163	Apartado 7. Protección Frente a Ruidos y Vibraciones	175
Artículo VII.2.11. Políticas de aplicación.....	163	Artículo VIII.1.24. Niveles de ruido admisibles	175
Artículo VII.2.12. Intervenciones autorizadas.....	163	Artículo VIII.1.25. Objetivos de calidad acústica	175
Sección 5. Nivel de protección de Zonas Verdes.....	164	Artículo VIII.1.26. Emisores acústicos. Valores límite de inmisión	176
Artículo VII.2.13. Ámbito de aplicación	164	Artículo VIII.1.27. Confort Sonoro.....	177
		Artículo VIII.1.28. Vibraciones.....	177



Apartado 8. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.....	177
Artículo VIII.1.29. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.....	177
Apartado 9. Medidas para la reducción de riesgos naturales.....	177
Artículo VIII.1.30. Evaluación de riesgos de inundabilidad de los desarrollos.....	177
CAPÍTULO VIII.2. NORMAS DE GESTIÓN AMBIENTAL DE LAS OBRAS	178
Artículo VIII.2.1. Objeto y ámbito de aplicación.....	178
Artículo VIII.2.2. Requisitos generales.....	178
Artículo VIII.2.3. Protección de la calidad del aire.....	178
Artículo VIII.2.4. Prevención del ruido.....	178
Artículo VIII.2.5. Protección del medio hidrológico.....	178
Artículo VIII.2.6. Protección de los suelos y de la vegetación.....	179
Artículo VIII.2.7. Minimización del impacto sobre la fauna.....	179
Artículo VIII.2.8. Afección al tráfico.....	179
CAPÍTULO VIII.3. SEGUIMIENTO AMBIENTAL	180
Apartado 1. Estructura General.....	180
Artículo VIII.3.1. Objeto y ámbito de aplicación.....	180
Apartado 2. Evaluación Ambiental de las Actuaciones.....	180
Artículo VIII.3.2. Objeto.....	180
Artículo VIII.3.3. Evaluación de Impacto Ambiental.....	180
Artículo VIII.3.4. Documentación ambiental a aportar.....	181
Apartado 3. Vigilancia Ambiental de las Obras.....	181
Artículo VIII.3.5. Objeto.....	181
Artículo VIII.3.6. Identificación de aspectos ambientales.....	181
Artículo VIII.3.7. Programa de Seguimiento Ambiental.....	182
Apartado 4. Seguimiento Ambiental del PGOU.....	182
Artículo VIII.3.8. Programa de Seguimiento Ambiental del PGOU.....	182
Artículo VIII.3.9. Emisión de informes.....	183
Artículo VIII.3.10. Indicadores de referencia en el seguimiento ambiental del PGOU.....	183
OTRAS DISPOSICIONES.....	185
DISPOSICIONES ADICIONALES.....	185
DA.1 Documentos específicamente normativos.....	185
DA.2 Suelos Inundables.....	185
DA.4 Plan Especial de Infraestructuras.....	185
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	186
DT.1 Expedientes en trámite.....	186
DISPOSICIONES DEROGATORIAS.....	186
DD Única. Planeamiento anterior.....	186
EQUIPO REDACTOR.....	187



disposiciones generales

Título I. GENERALIDADES

Artículo I.1.1. Naturaleza y ámbito territorial

1. El documento en el que se integra esta normativa tiene la condición de Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) como instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Corvera de Toranzo, conforme se establece en el artículo 43 de la vigente Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, publicada en el B.O.C. de 4 de julio de dos mil uno, y sus modificaciones posteriores.

2. El ámbito de aplicación del PGOU será el del término municipal de Corvera de Toranzo, gozando el presente texto del carácter de Normas Urbanísticas del municipio.

Artículo I.1.2. Vigencia

1. El Plan General sustituye y deroga el planeamiento anterior y tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria, sin perjuicio de las eventuales modificaciones o revisiones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello (Artículo I.1.4).

2. La anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resultara inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia.

3. Las disposiciones contenidas en el Plan General se entenderán de conformidad con las previsiones específicas que determine en cada caso la legislación estatal y autonómica vigente. Todas las referencias contenidas en el presente articulado que se remitan a normativa estatal o autonómica específica vigente a la entrada en vigor del presente Plan, se entenderán efectuadas a las eventuales alteraciones, modificaciones y desarrollos posteriores que se produjeran sobre las mismas.

Artículo I.1.3. Interpretación

1. La totalidad de documentos vinculantes que integran el Plan General tienen idéntico valor a los efectos de determinación de las variables de ordenación.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, salvo que la memoria y los planos coincidan. En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

3. Si a pesar de lo anterior, existieran dudas en las determinaciones del Plan, prevalecerá la interpretación más favorable a la conservación del patrimonio cultural, al mayor nivel de servicio de las dotaciones y mayores espacios libres, al menor deterioro del medio y, en definitiva, al mayor interés de la colectividad. En cualquier caso, primará lo establecido en la Memoria Ambiental sobre lo recogido en el ISA o en el PGOU.



4. En caso de dudas interpretativas, serán los órganos municipales competentes los encargados de su resolución. En caso de disconformidad, y a propuesta de los Servicios Técnicos, previo informe de la Comisión Municipal competente en materia de Urbanismo, resolverá la Alcaldía, la Comisión de Gobierno o el Pleno Municipal, sin perjuicio de las facultades de la Administración Autonómica y de los Tribunales de Justicia.

Artículo I.1.4. Modificaciones y Revisión

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del Plan General y su normativa se sujetarán, en virtud de la legislación urbanística vigente, a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación. El grado de detalle (definición y documentos) serán similares a los del Plan General, debiendo justificarse la incidencia sobre las determinaciones del PGOU.

2. Las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de los términos en que se efectúen, incluyendo las referencias necesarias a la incidencia sobre las previsiones del Plan.

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

4. No se consideran modificación de PGOU los supuestos siguientes:

a) Las alteraciones que puedan resultar de ajustes cartográficos en el Planeamiento que desarrolle las previsiones del Plan General, dentro de los límites que la Ley establece y dentro de los criterios de desarrollo contemplados en la memoria de ordenación y en la presente normativa.

b) La modificación de las determinaciones pormenorizadas establecidas para suelo urbano no consolidado o urbanizable, tal y como se estipula en el artículo 44.2 de la Ley de Cantabria 2/2001.

c) Los reajustes de las unidades de actuación y sectores que sean precisos para la ejecución del Plan, siempre que de ello no se derive una alteración de los parámetros vinculantes de las fichas, la alteración sustancial del viario estructurante o la disminución de suelos destinados a espacios libres y equipamientos.

d) Las pormenorizaciones de las determinaciones del Plan que, en desarrollo del mismo, sean aprobadas conforme establece la legislación o el propio Plan.

5. Se entenderá por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio motivada por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado, o por la aparición de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Por la necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por el Plan, y que, en consecuencia, no pueda tramitarse como una modificación puntual.

b) Por agotamiento de la capacidad residencial del Plan, así como por la inactividad debida a la inexistencia de demanda de los usos y actuaciones proyectadas por el Plan.

c) Cuando en el marco jurídico urbanístico, ambiental o sectorial se produzcan modificaciones que hagan necesaria la revisión para adecuar los criterios del plan a las mismas.

d) Cuando se apruebe un documento de ordenación económica o territorial de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.

6. Transcurridos quince años de la vigencia del Plan General, el Ayuntamiento podrá proceder a su revisión.

Artículo I.1.5. Precisión de límites

1. Cualquier alteración parcial del Plan General que no estuviese expresamente prevista por estas Normas, deberá tramitarse como modificación del Plan General, a excepción de las situaciones creadas por errores de índole material en las especificaciones contenidas en la ficha de condiciones de desarrollo de un ámbito, que podrán rectificarse, incorporándose a los documentos que desarrollen el ámbito, previas las oportunas comprobaciones y justificaciones técnicas y sin que por ello puedan verse afectadas las determinaciones vinculantes de las fichas.

2. En todos los desarrollos se estará a las *superficies reales medidas sobre el terreno*, con independencia de su desacuerdo con las establecidas en las fichas o las deducibles de los planos del Plan General. Se acreditará, no obstante, el mantenimiento de los límites señalados en la cartografía del Plan General mediante elementos identificables en el terreno en los que se apoyan las delimitaciones establecidas en los planos.

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

a) No podrán excluirse terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

b) Deberá demostrarse que las alteraciones de superficie edificable reportan un aprovechamiento medio que no exceda el asignado por el Plan General, sin disminuirse las superficies correspondientes a las reservas dotacionales, ni variar las condiciones reguladoras de la edificación (altura, fondo y porcentajes de ocupación, densidad de viviendas, etc.).

4. Cualquier actuación que afecte a terrenos colindantes con el límite del término municipal requerirá una comprobación previa del mismo, siendo aplicables las regulaciones establecidas en el planeamiento una vez que sean adaptadas al límite finalmente deslindado (IGN). En el caso de que la superficie suponga un exceso de más del 10% de la superficie total municipal, se requerirá al menos la modificación del PGOU.



Artículo I.1.6. Programación y prioridad en el desarrollo

1. La programación desarrollada en el Programa de Actuación expresa las relaciones entre actuaciones desarrolladas por el plan y las imprescindibles para darles el soporte necesario. Las actuaciones públicas previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en el mismo, aunque el Ayuntamiento podrá adecuar los calendarios de ejecución de infraestructuras, espacios libres, equipamientos y actuaciones aisladas, de forma motivada, con arreglo a lo que se establece en el presente artículo.

2. Las actuaciones contempladas en los ámbitos que tengan un destino público podrán ejecutarse desde la iniciativa municipal una vez superado el plazo en el que está prevista su ejecución por la iniciativa privada y dentro de los límites que al efecto establece el artículo 148 de la Ley de Cantabria 2/2001. La gestión pública de éstas deberá diseñarse teniendo en cuenta la viabilidad de la actuación y posibilitando la colaboración de la iniciativa privada.

3. El Programa de Actuación deberá ser revisado, al menos, al tercer año de vigencia del PGOU, pudiendo, en adelante, ser revisado cada tres años. Dicha revisión podrá llevarse a cabo a través del procedimiento establecido en el Artículo 158 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

4. Cumplida la gestión de los ámbitos de un determinado quinquenio, el Ayuntamiento deberá disponer de los terrenos integrados en los sistemas generales de espacios libres o equipamientos, quedando destinados al uso previsto.

5. En cada revisión del Programa de Actuación deberá evaluarse el grado de cumplimiento y la coherencia de las previsiones realizadas en la programación. Toda alteración deberá garantizar que:

- Se contemple la ejecución de las infraestructuras y actuaciones aisladas que precisa el desarrollo programado.
- Se garantice la suficiencia de Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos en relación con el desarrollo que se prevea (el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles en función del desarrollo). Se podrá adelantar su obtención y proceder a su ejecución garantizándose la adecuada accesibilidad viaria desde las infraestructuras existentes y la conexión con los servicios correspondientes.
- Se prevea la vivienda de protección pública acorde a las previsiones iniciales, garantizándose la ejecución de la misma en un porcentaje no inferior al mínimo legalmente establecido
- Se proceda a la actualización de los coeficientes de homogeneización utilizados en el cálculo del aprovechamiento del suelo urbano no consolidado o urbanizable.

6. En cualquier caso, la programación de los ámbitos podrá alterarse siempre y cuando se den las siguientes circunstancias:

La alteración sea motivada y los ámbitos que se antepongan estén integrados en la trama urbana, apoyándose en zonas contiguas ya urbanizadas.

Se puedan abordar o adelantar las actuaciones aisladas vinculadas a los sistemas generales necesarios para su consecución.

No se vulnere ningún condicionado de los que se establecen en las fichas de ámbito, ni en la Memoria Ambiental.

7. El comienzo de las obras de un determinado ámbito en el quinquenio en el que se programa y su prolongación en el siguiente no suponen alteración de la programación.

8. El Ayuntamiento podrá revisar la programación de los instrumentos de desarrollo para reducir sus plazos, o ampliarlos, si no se estuvieran cumpliendo sus propios plazos inicialmente previstos, o fuese manifiesto el desinterés de su ejecución.

9. En el proceso de revisión de la programación, el Ayuntamiento podrá aplicar la expropiación-sanción, o el cambio del sistema de actuación, o cualquiera de los procedimientos de intervención pública en la ejecución del planeamiento, aplicables a los supuestos de incumplimiento de los plazos de la programación del Plan General o del Plan de Etapas del instrumento de desarrollo específico de cada ámbito.

10. La modificación de la programación en los términos anteriormente señalados, no constituye Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo I.1.7. Acción pública

1. Será pública la acción para exigir ante las Administraciones Públicas y, en su caso, los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa la observancia de la legislación urbanística y de ordenación territorial, así como los Planes, Normas y Ordenanzas a que se refiere la Ley de Cantabria 2/2001 en su artículo 256. De conformidad con lo dispuesto en la legislación, si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos en dicha Ley para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística o de la prescripción de las correspondientes infracciones.

2. Podrá ejercer esta acción pública cualquier ciudadano, sin necesidad de argumentar interés personal directo en la cuestión suscitada.



3.- Durante los períodos de información pública deberán hacerse citaciones personales a los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo, a los residentes habituales en el mismo y a cuantas otras personas puedan estar afectadas en los casos siguientes:

- a) En la tramitación de Planes Parciales, de acuerdo con el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento.
- b) En la tramitación de Estudios de Detalle, de acuerdo con el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.
- c) En aquellos procedimientos que así venga establecido en la legislación de aplicación.



disposiciones generales

Título II. DESARROLLO DEL PLAN

Capítulo II.1. ASPECTOS GENERALES**Artículo II.1.1. Órganos actuantes**

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos en la Ley y en la presente Normativa.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y dotaciones, la cooperación para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue, así como el ejercicio de las competencias tutelares o por subrogación que les conceda la Ley.

Artículo II.1.2. Instrumentos de desarrollo

1. El Plan General se ejecutará a través del desarrollo de los ámbitos definidos o que puedan tener lugar en su vigencia. De acuerdo con cada clase de suelo y con los criterios establecidos para su elaboración, se formularán Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Obras Públicas, Proyectos de Parcelación y Reparcelación, Proyectos de Compensación, Proyectos de Expropiación y Proyectos de Edificación.

2. Cuando razones de conveniencia y oportunidad así lo aconsejen, podrán delimitarse ámbitos para la redacción de Planes Especiales y otros instrumentos definidos en este título. Los planes de este tipo que se delimiten con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General y que desarrollen suelo de sistemas generales, serán preferentemente de iniciativa pública.

Artículo II.1.3. Actuaciones Directas, Aisladas y Ámbitos de desarrollo

1. Para la ejecución del presente Plan se establecen determinaciones de directa aplicación, así como condiciones aplicables a ámbitos concretos, que podrán ser, o no, coincidentes con las unidades de gestión que convenientemente se delimiten a efectos de la ejecución del Plan y reparto de cargas y beneficios.

2. Los ámbitos de desarrollo, ordenación y gestión pueden resumirse en los siguientes:

- a) El **suelo urbano consolidado** se entiende de actuación directa, pudiendo asimismo desarrollarse mediante *actuaciones aisladas*. De igual modo, se podrán desarrollar *Planes Especiales* para la ejecución de los fines del Plan General.
- b) El **suelo urbano no consolidado** y el **urbanizable delimitado** para el que no se establezcan en el Plan General las condiciones detalladas de la ordenación se desarrollará mediante la redacción de *Planes Parciales que ordenen sectores completos*, definiéndose para su gestión las unidades de actuación necesarias de acuerdo a lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001 y en el presente Plan.



- c) En el **suelo rústico** podrán acometerse actuaciones aisladas y definirse ámbitos para la redacción de Planes Especiales, dirigidos a llevar a cabo cualquiera de los fines establecidos en el artículo 59.2 y la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001.

Las actuaciones aisladas se entienden como *intervenciones singulares* cuando afectan a los Sistemas Generales en suelo rústico y urbano, y en su desarrollo se estará a lo estipulado en el artículo 142 de la Ley de Cantabria 2/2001.

3. Tanto la modificación de los ámbitos de desarrollo definidos por el Plan General, como la delimitación de otros nuevos no contenidos en sus determinaciones, se ajustarán, en contenido y tramitación, a lo específicamente establecido en la Ley de Cantabria 2/2001.

Artículo II.1.4. Ámbitos urbanísticos delimitados en la propuesta

Los ámbitos urbanísticos contemplados en la propuesta de ordenación se desarrollarán conforme a las determinaciones contenidas en las fichas, reproduciéndose a continuación un resumen de los parámetros que los definen:

Clave	Nombre	Núcleo	Desglose de superficies (m2s)				Aprovechamiento del suelo privado					Resumen de cesiones		
			Total	Computable	Suelo privado	Cesiones	Edificabilidad (m2c/m2s)	Sup. Construible (m2c)	Total Viv. construibles	VPO	Densidad	Espacios libres	Equipamientos	Viaro
U07.1	San Vicente	San Vicente	13.817	13.458	9.911	3.547	0,50	6.729	67	20	50	1.382	783	1.382
U07.2	El Pradón	San Vicente	15.312	15.312	12.249	3.062	0,50	7.656	0	0	0	1.531	0	1.531
U10.1	La Travesía	Alceda	7.953	7.831	5.771	2.061	0,50	3.916	39	12	50	795	470	795
Z01.1	Esparajas	Corvera	5.947	5.947	4.419	1.529	0,50	2.974	30	9	50	595	339	595
Z07.1	Saramillo	San Vicente	36.865	33.470	26.097	7.373	0,50	16.735	0	0	0	3.686	0	3.686
Z07.2	Sobremata	San Vicente	56.017	55.659	44.456	11.203	0,50	27.830	0	0	0	5.602	0	5.602
Z07.3	El Valladar	San Vicente	104.769	103.240	82.286	20.954	0,50	51.620	0	0	0	10.477	0	10.477
Z09.1	Ontaneda	Ontaneda	13.617	13.617	10.077	3.541	0,50	6.809	68	20	50	1.362	817	1.362
Z10.1	La Estación	Alceda	13.604	13.604	10.067	3.537	0,50	6.802	68	20	50,0	1.360	816	1.360
			267.901	262.139	205.333	56.806		131.069	272	81		26.790	3.225	26.790



Capítulo II.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo II.2.1. Los Planes Parciales

El objeto del Plan Parcial se define en el artículo 54 de la Ley de Cantabria 2/2001. Es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado y urbanizable, salvo por la eventual redacción de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

Artículo II.2.2. Los Planes Especiales

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio o que, dentro de la concreción de este desarrollo, ordena operaciones urbanísticas específicas, desarrollando las determinaciones del planeamiento, o bien estableciendo medidas adicionales de protección. Se define en la Ley de Cantabria 2/2001 en los artículos 59 y 60.

Artículo II.2.3. Los Estudios de Detalle

Es el instrumento mediante el que es posible completar o adaptar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes del Plan General y de Planes Parciales, habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001 y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa del Plan General y todas aquellas definidas en el Plan Parcial o Especial que desarrollen.

Artículo II.2.4. Promoción privada del desarrollo del Plan

1. Los particulares podrán formular, en los términos señalados en la Ley de Cantabria 2/2001 y en estas Normas, los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo urbanístico de sus terrenos.

Los ámbitos de redacción de las distintas figuras de planeamiento son los delimitados en el documento del Plan General o los que se delimiten ajustándose al procedimiento indicado en las presentes Normas.

2. Como trámite previo a la iniciación del documento se presentará al Ayuntamiento un *Avance* del mismo en donde se determinará:

- a) La necesidad de actuación sobre los terrenos elegidos, basándose en la programación del Plan General.
- b) La relación de propietarios del suelo incluido en el ámbito de actuación, y el sistema de actuación elegido.
- c) Se certificará la garantía de todos los suministros de servicios urbanos necesarios para la ejecución de la propuesta, especificando los puntos de conexión, así como la suficiencia de las infraestructuras de las que estos dependen. Se detallarán los puntos de evacuación de las aguas de todo tipo. Se

acotarán las obras de complemento de las redes existentes si ello fuera necesario. Asimismo, se avanzará el modo de ejecución de las obras.

- d) Cuadro sintético de características que defina:
 - Superficie total del ámbito a desarrollar.
 - Superficie edificable total y pormenorizada por usos.
 - Superficie de cesión obligatoria al Ayuntamiento con determinación de usos.
 - Superficie de sistemas generales y locales, en el caso de que proceda.
- e) Documentación gráfica, ajustada a los planos de ordenación del Plan General en soporte informático sobre base cartográfica 1:1000, en donde se localice:
 - La estructura viaria (general o local), detallando la sección y los estacionamientos.
 - Las reservas de equipamiento público y privado.
 - Las cesiones obligatorias al municipio para espacios libres y dotaciones públicas.

3. Constatación de que las infraestructuras existentes, tanto de abastecimiento de agua, como de saneamiento y suministro eléctrico, garantizan fehacientemente la satisfacción de las nuevas demandas generadas con el desarrollo urbanístico que permite el PGOU, no viéndose afectados los niveles de servicio de los suelos ya desarrollados que se abastezcan de las mismas infraestructuras.

4. Se confirmará en dicho avance que los suelos urbanos o urbanizables afectados por las servidumbres legales vinculadas a los cauces y a otros riesgos conducen a ordenaciones pormenorizadas y delimitaciones que precisen y propongan obras, edificaciones e instalaciones que sean compatibles con las limitaciones que el órgano competente establezca.

5. El órgano municipal competente dará aprobación o desestimaré, justificadamente, el Avance presentado.

Artículo II.2.5. Estudio de Impacto e Integración Paisajística

1. El Estudio de Impacto e Integración Paisajística es un documento elaborado por técnico competente destinado a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de actuaciones, proyectos de obras o actividades, y a exponer los criterios adoptados para su integración, teniendo por objeto el evaluar la idoneidad y suficiencia de los criterios o las medidas adoptadas para integrar en el paisaje las actuaciones, usos, obras o actividades a realizar.

2. Se requiere en los siguientes supuestos:

- a) En aquellas actuaciones, usos, actividades y nuevas construcciones en el medio rural en los casos que sea legalmente exigible.
- b) En los supuestos en que así se requiera en el desarrollo de un ámbito de los definidos en el PGOU.



3. En el caso en el que el desarrollo de un ámbito exija la evaluación ambiental de alguna de las figuras de ordenación en las que es exigible el estudio de impacto e integración paisajística, será el Órgano Ambiental de la Comunidad Autónoma quien determine respecto a la idoneidad del mismo dentro del proceso de evaluación. En el resto de los casos, será el Ayuntamiento quien valide la adecuación del estudio, emitiendo su conformidad con las determinaciones del mismo en el plazo máximo de dos meses.

4. El estudio de impacto e integración paisajística tendrá el siguiente contenido:

- a) La descripción del estado del paisaje: principales componentes, valores paisajísticos, visibilidad, fragilidad del paisaje, etc.
- b) Las características del proyecto: emplazamiento e inserción, documentos que definen la actuación tales como, alzados, secciones, plantas, volumetría, colores, materiales y otros aspectos relevantes.
- c) Los criterios y medidas de integración paisajística: impactos potenciales, análisis de las alternativas, justificación de la solución adoptada, descripción de las medidas adoptadas para la prevención, corrección y compensación de los impactos.
- d) El estudio debe ir acompañado de los documentos gráficos necesarios que permitan visualizar los impactos y las propuestas de integración del proyecto en el paisaje, así como de la información referida al estado del planeamiento en el cual se inserta la actuación.



Capítulo II.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Apartado 1. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Artículo II.3.1. Definición del sistema de actuación

1. La gestión de los ámbitos que señalase el Plan General o sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley de Cantabria 2/2001.

2. El Ayuntamiento, donde el Plan General no señale sistema de actuación y donde así se justifique por interés general, optará indistintamente entre los sistemas de compensación, cooperación, expropiación y concesión de obra urbanizadora. El sistema de actuación establecido en el Plan General o en el trámite de delimitación de la unidad de actuación podrá ser sustituido de oficio o a petición de los interesados, sujetándose a los trámites establecidos en la legislación.

Artículo II.3.2. Sistema de compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de una unidad de actuación por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas, en los términos determinados en la ficha del ámbito correspondiente.

2. El procedimiento de gestión de las unidades de actuación a los que el Plan General o su desarrollo posterior asigne el sistema de compensación, se regirá por los artículos 149 al 157 de la Ley 2/2001, ambos inclusive, así como 157 al 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, ambos inclusive, y en lo determinado en las presentes disposiciones.

Artículo II.3.3. Sistema de cooperación

1. En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en la unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de urbanización. El Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios, todo ello según las condiciones establecidas por la ficha de ámbito correspondiente.

2. El procedimiento de gestión y ejecución de las unidades de actuación a los que el Plan General o su desarrollo posterior señale el sistema de cooperación, se regirá por lo dispuesto en los artículos 158 a 161, ambos inclusive, de la Ley de Cantabria 2/2001 y 186 a 193 del Reglamento de Gestión Urbanística, ambos inclusive, así como, cuando sea de aplicación, por lo señalado en estas disposiciones.

Artículo II.3.4. Sistema de expropiación

1. En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área que sus propietarios forzosamente deben enajenar, y ejecuta en ella las acciones urbanísticas correspondientes.

La expropiación forzosa se aplicará para el cumplimiento de las finalidades previstas al efecto en la sección segunda del capítulo 3 (Instrumentos de Gestión Urbanística) del título III de la Ley de Cantabria 2/2001.

2. El procedimiento de gestión y ejecución del sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en los artículos 162 a 167, ambos inclusive, de la Ley de Cantabria 2/2001 y 194 a 210 del Reglamento de Gestión Urbanística, ambos inclusive, así como, cuando sea de aplicación, por lo señalado en las presentes disposiciones.

Artículo II.3.5. Sistema de concesión de obra urbanizadora

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

2. El procedimiento de gestión y ejecución de las unidades de actuación a los que el Plan General o su desarrollo posterior señale el sistema de concesión de obra urbanizadora se regirá por lo dispuesto en los artículos 168 a 179 de la Ley de Cantabria 2/2001, ambos inclusive, así como, cuando sea de aplicación, por lo señalado en estas disposiciones.

Apartado 2. REPARCELACIONES Y PROYECTOS DE COMPENSACIÓN

Artículo II.3.6. Definición, Objeto y Tramitación de la Reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

2. Procede la reparcelación para:

- Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.
- Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.
- Situar sobre parcelas determinadas, y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento establecido por el Plan.
- Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que el Plan establezca que corresponde al Ayuntamiento.

3. Para lo referente al procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley de Cantabria 2/2001 (artículos 135 a 139), conforme lo previsto en el Artículo III.2.39.



Capítulo II.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Apartado 1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo II.4.1. Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto llevar a la práctica las obras necesarias para la materialización del viario, las infraestructuras y redes de servicio, los espacios libres y/o elementos comunes. Pueden concretar las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento, desarrollando todas las que el correspondiente Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que las detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al redactor.

2. Los Proyectos de Urbanización establecerán en uno o varios proyectos parciales las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de gas energético, telecomunicaciones, y cualesquiera otros servicios. Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales del municipio con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente. Cuando desarrollen determinaciones de los planes estarán a lo establecido en el artículo 63 de la Ley de Cantabria 2/2001 y en los artículos 67 al 70, los específicos del Reglamento de Planeamiento y a las condiciones impuestas en las presentes disposiciones.

3. La aprobación de los proyectos de urbanización exigirá la conformidad con lo establecido en el informe de las entidades gestoras del ciclo del agua y de la suministradora del recurso al que afecte, debiendo quedar garantizado el suministro (recurso) y la capacidad de distribución y evacuación.

4. Como norma general se respetarán las condiciones de urbanización establecidas en Capítulo V.2 o, en su caso, en el Pliego General de Condiciones de Urbanización que establezca el Ayuntamiento.

Artículo II.4.2. Documentación de los Proyectos de Urbanización

1. En cualquier caso, a los Proyectos de Urbanización podrán exigírseles los contenidos siguientes:

- Referencia a los documentos de planeamiento aprobados definitivamente, a cuyas determinaciones se vincula.
- Plano a escala mínima 1:1000, sobre base cartográfica actualizada, ajustada a los planos de ordenación del Plan General, en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los 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 trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

- Plano a escala mínima 1:1000 sobre base parcelaria actualizada con identificación registral de fincas individualizadas que se aportan, señalando con precisión el deslinde propuesto de fincas de dominio y uso privado o público.
- Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:
 - Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan, y, como anexos, certificados justificativos, de que se dispondrá en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.
 - Informe de las compañías suministradoras de los recursos (agua y energía, al menos), en el que quede garantizado el suministro y la distribución.
 - Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
 - Se incluirá, entre otros, el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción.
 - Planos de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras, los de detalle de cada uno de sus elementos, y cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del redactor.
 - Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.
 - Presupuesto de ejecución de las obras.
 - Pliego de condiciones económico-técnicas que regirán en la ejecución de las obras. En él habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las mismas. Se fijarán también, las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime convenientes y que serán realizadas por el promotor.
 - Deberá justificar en un anejo independiente y específico el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que a tal efecto tenga aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobese.
- Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento podrá exigir a los promotores privados una garantía, que será fijada de forma motivada en función del coste de las obras, o del valor de las fincas afectadas por las mismas.



- g) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales del municipio y ello con cargo a los promotores del mismo.
- h) Deberá presentarse toda la documentación en soporte digital, estructurada de acuerdo a lo establecido por los Servicios Técnicos Municipales.

2. Los conceptos que comprenden los gastos de urbanización de los proyectos a los que se refiere el artículo 63 de la Ley de Cantabria 2/2001 serán los establecidos en el artículo 128 de la misma Ley.

Apartado 2. PROYECTOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Artículo II.4.3. Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Edificación

1. Los proyectos de obras de edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

2. La tipificación de los proyectos de obra es la que se determina en el Capítulo III.2. Apartado 3, donde se desglosan los tipos de obra desde el punto de vista de su tramitación administrativa.

3. Las características de las obras vendrán definidas en los correspondientes documentos que contendrán las determinaciones necesarias con el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse por los Servicios Técnicos Municipales su ajuste a lo establecido en las presentes Normas, así como a las Normas Técnicas vigentes. Se incluirá, entre otros, el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción.

4. Deberá justificarse el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (B.O.E. de 28 de marzo de 2006), y sus Documentos Básicos, en su versión vigente:

- | | |
|--|--|
| - DB SE: Seguridad Estructural | - DB SI: Seguridad en caso de incendio |
| - DB SE AE: Acciones en la edificación | - DB SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad |
| - DB SE C: Cimientos | - DB HS: Salubridad |
| - DB SE A: Acero | - DB HR: Protección frente al ruido |
| - DB SE F: Fábrica | - DB HE: Ahorro de energía |
| - DB SE M: Madera | |

En adelante, cualquier referencia al "CTE" se entenderá como el conjunto normativo detallado, tanto en lo que se refiere al propio Real Decreto, como a los Documentos Básicos, que desarrollan las exigencias básicas de

seguridad y habitabilidad que establece la Ley de Ordenación de la Edificación, así como las modificaciones y/o correcciones de estos documentos que pudieran tener en la vigencia del PGOU.

5. Todo proyecto de edificio de nueva planta o de rehabilitación o reforma de los existentes o parte de los mismos contendrá justificación del cumplimiento de las prescripciones contenidas en la Ley de Cantabria 3/1996, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, la Ley 5/2003 o LIONDAU, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos promulgados o que pudieran promulgarse en su desarrollo.

6. Toda edificación deberá estar a cuantas prescripciones se establecen en la Ley General de Telecomunicaciones, actualmente regulada a través de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Los proyectos técnicos deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, específicamente las contempladas en el Real Decreto-Ley 346/2011, de 11 de marzo y la Ordena ITC/1644/2011, de 10 de junio. El Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

Artículo II.4.4. Documentación de los Proyectos de Edificación

Además de lo requerido por la normativa específica y sectorial, los Proyectos de Edificación necesarios para la obtención de Licencia Urbanística en el ámbito de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana deberán aportar:

- Un plano de situación compuesto sobre los Planos de Ordenación del presente PGOU, con una escala mínima de 1:1.000.
- Un plano de emplazamiento, que contará con una escala mínima de 1:200, que se compondrá sobre el plano catastral en aquellas zonas en las que dicho documento se encuentre adecuadamente actualizado, y en él figurará la parcela completa, acotada y superficiada, distinguiendo entre superficie libre de parcela y superficie ocupada por la edificación, así como las alineaciones y rasantes adecuadas.
- Cuando resulte precisa su presentación, las Plantas Generales, los Alzados y las Secciones contarán con la escala adecuada para garantizar la correcta comprensión de la información en ellos contenida.



Apartado 3. PROYECTOS DE ACTIVIDAD

Artículo II.4.5. Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Actividad

Los Proyectos de Actividad tienen por objeto la definición de las características de las instalaciones que precisas para el desarrollo de una actividad determinada, al objeto de tramitar la licencia de actividad, cuando ésta resulte preceptiva conforme a la legislación ambiental y sectorial.

Artículo II.4.6. Documentación de los Proyectos de Actividad

1. Los Proyectos de Actividad se ajustarán tanto en la forma como en su contenido a cuanta normativa sectorial pudiere resultarles de aplicación, y como mínimo, contendrán la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.
- Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación, así como de la normativa urbanística municipal.
- Planos de situación, ubicando la actuación sobre los planos de ordenación, de emplazamiento sobre base catastral actualizada, así como plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, la situación de las máquinas, instalaciones y medidas correctoras, las instalaciones sanitarias, los accesos, escaleras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y señalización, medidas de protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de máquinas acondicionadoras, con indicación de caudal de descarga.

2. Contendrán en cualquier caso la documentación técnica conforme a lo previsto en el artículo 72 del Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado, incluyendo una descripción de las características del inmueble donde se ha de desarrollar la actividad, con referencia explícita al cumplimiento de:

- Condiciones de los usos global y pormenorizado definidas en la presente Normativa para las categorías correspondientes.
- Las actividades comprendidas en el uso global productivo harán referencia expresa a la ordenanza municipal de actividades donde se establece el régimen general de compatibilidades.
- Cumplimiento de las limitaciones de carácter ambiental fijadas en las presentes Normas y las que fueran de aplicación.
- Régimen de compatibilidades por localización urbanística de la actividad, fijado en la ordenanza de Usos y Edificación correspondiente.

- Especificación del uso previo del suelo en el que se pretende desarrollar la actividad conforme exige el punto cinco del artículo tercero del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento relativa al uso pormenorizado en que se incluya la actividad.



disposiciones generales

Título III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

Capítulo III.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**Artículo III.1.1. Archivo de planeamiento**

1. A partir de la Aprobación Definitiva del Plan General se constituirá en el Ayuntamiento un archivo normalizado del planeamiento, donde figurará una copia diligenciada del propio Plan y de todas aquellas figuras de planeamiento que vayan aprobándose en desarrollo de éste. Existirá un plano guía de estos planeamientos de detalle que aporte una imagen global del estado de planeamiento en la totalidad del término municipal. De acuerdo con el artículo 86 de la Ley de Cantabria 2/2001 este archivo tendrá carácter público y su localización y horario de consulta serán determinados por el Ayuntamiento.

2. La solicitud de copia de cualquiera de los documentos que componen el Plan General y planeamientos que se redacten en su desarrollo se solicitará a través del Registro General del Ayuntamiento. El Ayuntamiento reproducirá los documentos gráficos y escritos que componen las determinaciones vinculantes del Plan General, con la finalidad de que puedan ser comercializados directamente a través de los circuitos especializados habituales, siendo accesible a todo ciudadano interesado en ello.

Artículo III.1.2. Informes y Cédula Urbanística

1. La cédula es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en lo que respecta al planeamiento de aplicación y al estado de gestión.

2. Los informes o cédulas emitidas por el Ayuntamiento serán nulos de pleno derecho si contradicen cualquier Norma o determinación vigente, gozando de un carácter meramente informativo, por lo que los errores en las mismas serán siempre subsanables, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar como consecuencia de los mismos y quedando en suspenso o siendo nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento, de desarrollo o no, que les preste su base.

Artículo III.1.3. Publicidad del planeamiento

1. La publicidad que se refiera a ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales, con independencia del medio por el que se realice, deberá expresar:

- En el caso de edificios de nueva planta, la fecha de concesión de licencia. En ningún caso la publicidad de venta podrá ser contradictoria con las limitaciones establecidas en el planeamiento.
- Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

2. El incumplimiento de las prescripciones contenidas en este artículo será considerado como infracción urbanística a los efectos de aplicación de las sanciones establecidas en el artículo 222 de la Ley 2/2001 de Cantabria.



Capítulo III.2. LICENCIAS

Apartado 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo III.2.1. Trámites regulados

1. Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijadas para cada caso por la legislación urbanística y sus reglamentos, así como por lo previsto en las presentes Normas y por cuantas ordenanzas o instrucciones sean aprobadas por el Ayuntamiento durante el período de vigencia del Plan.

2. Las construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que se acometan, con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan, precisarán autorización municipal expresa para su implantación.

Artículo III.2.2. Actuaciones sujetas a licencia

1. Sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación vigente y en consonancia con el artículo 183 de la Ley de Cantabria 2/2001, quedarán sujetas a la previa concesión de *licencia municipal*, todos los actos de uso y de construcción regulados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1978, así como los exigidos en el presente Plan General, y en particular los siguientes:

- Las obras de construcción y ampliación de edificios e instalaciones, así como todas aquellas que supongan la modificación, reforma de los existentes, tanto si modifican la disposición interior o el aspecto exterior de los edificios e instalaciones.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Establecimiento y apertura de actividades, así como sus modificaciones.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
- Las obras civiles de toda clase y de instalación de servicios públicos, incluidas las obras y usos de cualquier tipo que hayan de realizarse, aún con carácter provisional (sin perjuicio de lo establecido en el punto siguiente).
- La demolición total o parcial de las construcciones, salvo en actuaciones urgentes por razón de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La colocación de construcciones prefabricadas e instalaciones móviles.
- La colocación de carteles de propaganda e instalaciones privadas visibles desde la vía pública.
- Las construcciones en medio rural ligadas, o no, a la explotación agropecuaria. En especial, las edificaciones y otras construcciones que se ubiquen en cualquier terreno que no disponga de la condición específica que autorice su uso, así como los invernaderos destinados al cultivo de plantas y hortalizas.

- Los movimientos de tierra, tales como: desmonte, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado o las referidas a labores agrícolas y forestales ordinarias.
- Apertura de caminos y modificación o ensanchamiento de los existentes.
- Ocupación, desviación y modificación, aunque sea provisional, de los cauces públicos y sus zonas de protección.
- Las divisiones de fincas permitidas.
- La realización de cualquier cierre, cerca, muro y vallado de fincas y parcelas. Podrán quedar eximidos los cerramientos asociados a la gestión forestal ubicados en terrenos con la condición jurídica de "monte" cuando se acredite que carecen de fines urbanísticos.
- Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
- Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- En suelo urbano y en suelo urbanizable: la corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque.

2. No precisan de licencia las obras para implantar equipamientos e infraestructuras públicas de ámbito o interés supramunicipal, contenidos en un proyecto aprobado por la correspondiente Administración Pública, que se sujetarán a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

3. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, la licencia urbanística previa resulta inexigible a las actividades comerciales minoristas y la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de la referida Ley, cuando:

- Se desarrollen en establecimientos permanentes cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 m².
- No tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
- No supongan uso privativo u ocupación de bienes de dominio público.

Dicha excepción, por aplicación de lo dispuesto en el Decreto de Cantabria 50/2014, de 18 de septiembre de 2014, por el que se amplía el Catálogo de Actividades Comerciales y Servicios a los que resulta aplicable la inexigibilidad de licencias en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, queda extendida a los supuestos comprendidos en el Anexo del referido Decreto.

Artículo III.2.3. Contenido de la licencia

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas y Ordenanzas en el silencio o



insuficiencia del contenido de la licencia. En su caso, el propietario, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

2. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de éste, respetando en todo caso, las determinaciones del Plan General y de la restante normativa que fuesen de aplicación. Asimismo, se incluirán en la licencia las correspondientes condiciones temporales de ejercicio de las facultades amparadas en la misma. Entre otras determinaciones, contendrá las especificadas en materia de seguridad y salud, así como en la normativa que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Artículo III.2.4. Declaración responsable

1. Las licencias o autorizaciones previas que no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente (artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

2. La declaración responsable deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite (proyecto de actividad, si fuera el caso).

3. La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para ejecutar la obra o instalación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la obra o instalación a la normativa aplicable, ni limitará al Ayuntamiento el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, ni, en general, de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o la no presentación de la declaración responsable determinará la imposibilidad de explotar la obra o instalación y, en su caso, la obligación de retirarla o demolerla desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Apartado 2. NORMAS GENERALES DE TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS

Artículo III.2.5. Competencia y procedimiento

1. La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde al Alcalde u órgano o persona en quien delegue, y en su tramitación se atenderá a lo dispuesto en el presente Título, así como en el título IV de la Ley de Cantabria 2/2001. No obstante, la regulación específica municipal del procedimiento de otorgamiento de las licencias, o la variación procedimental de las previsiones del presente Plan General no se considerarán modificación del planeamiento y prevalecen sobre las establecidas en el presente capítulo.

2. El procedimiento de concesión y tramitación de licencias se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en la legislación del Régimen Local correspondiente, así como al resto de la Normativa Sectorial que pudiera resultar de aplicación.

Artículo III.2.6. Responsabilidad de las licencias

1. Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. No podrán ser invocadas éstas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

2. Las licencias relativas a las condiciones de obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas y las licencias referentes a actividades personales podrán limitarse a plazo determinado.

3. Las actividades autorizadas sobre bienes de dominio público habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de aquéllas y no mediante representación por un tercero, salvo que en la propia autorización o en acto posterior se señale o permita. Cuando se permita la representación, el que la ejerza deberá reunir las cualidades necesarias para conseguir por sí mismo una licencia.

Artículo III.2.7. Silencio administrativo

En ningún caso podrán entenderse concedidas por silencio administrativo licencias que amparen actuaciones en contra de lo previsto en la Ley, el planeamiento, las ordenanzas y reglamentos municipales o los instrumentos de gestión urbanística definitivamente aprobados, o afecten directamente a terrenos de patrimonio o dominio público o a la protección del Patrimonio Cultural.

Artículo III.2.8. Suspensión y Revocación

1. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplen las condiciones a que estén subordinadas.

2. Las licencias podrán ser revocadas cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevengan otras que, de haber existido hubieran justificado su denegación.



3. La resolución de expedientes de concesión de licencia será siempre motivada. El Alcalde podrá disponer la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución, cualquiera que sea su tipo, cuando su contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, a tenor de lo establecido en el artículo 34 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

4. Las licencias podrán ser anuladas cuando resultasen otorgadas erróneamente, con la obligación de restituir el orden infringido.

Artículo III.2.9. Caducidad y Prórrogas

1. Los expedientes sobre otorgamiento de licencias incurrirán en caducidad cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el interesado deje de aportar dentro de los plazos señalados los documentos complementarios o subsanatorios que se le requieran.
- b) Cuando la tramitación del expediente se paralice por causas imputables al solicitante de la licencia y transcurran tres meses desde que los Servicios Municipales lo adviertan al interesado sin que éste realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación.

2. Las licencias señalarán su término de vigencia y las causas y plazos que pueden motivar su caducidad. En defecto de dicho señalamiento, caducarán por los motivos y en los plazos que se indican a continuación:

- a) Si no se comienzan las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas. Por causa justificada, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis meses.
- b) Si, una vez comenzadas las obras, estas quedan interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórrogas de tres meses por causa justificada.
- c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieran los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

3. La vigencia de las licencias de actividad estará condicionada en todo caso al cumplimiento de las condiciones que la normativa ambiental y de seguridad e higiene exija en cada momento.

4. La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes, lo que será posible sin necesidad de aportar nueva documentación siempre que no hayan variado las normas vigentes en el momento del primer otorgamiento, ni las circunstancias que lo motivaron. Cuando la caducidad venga determinada por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia sólo podrá producirse la rehabilitación, previa acreditación del cumplimiento de las condiciones impuestas.

Artículo III.2.10. Modificación de licencias

Si durante el transcurso de la obra o instalación objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, cualitativa o cuantitativa, los solicitantes habrán de presentar, previamente a su ejecución, documentos aclaratorios de los términos modificados que los Servicios Técnicos Municipales podrán justificadamente aceptar o denegar, a la vista de su ajuste a las normas técnicas exigibles. De ser positivo este trámite, los solicitantes habrán de presentar, previo al certificado final de obra, un proyecto refundido en las condiciones establecidas en el Artículo III.2.17 de las presentes Normas de tramitación de licencias.

Artículo III.2.11. Transmisión de licencias

1. Las licencias relativas a las condiciones de una obra, proyecto, instalación o servicio serán transferibles a lo largo de su período de vigencia siempre que, durante el plazo transcurrido desde su otorgamiento, no hubiesen variado las circunstancias urbanísticas que regulaban su concesión.

2. El antiguo y el nuevo solicitante deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual ambos quedarán sujetos a todas las responsabilidades que se derivasen para el titular. Esta comunicación deberá realizarse con una antelación de cinco días previos al comienzo o reinicio de las obras.

Artículo III.2.12. Fiscalización y responsabilidades

1. Todo técnico, por el solo hecho de firmar el proyecto para una solicitud de obra, declara conocer las condiciones reguladas en las presentes Normas, aceptando las responsabilidades que deriven de su aplicación. De igual forma, el técnico director asume las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las normas técnicas vigentes, tanto en lo que respecta a la obra objeto de licencia, como a las originadas a terceros, y, tanto en la ejecución de la obra, como las originadas con posterioridad derivadas de éstas, según la legislación específica aplicable.

2. El petitionario de la licencia, el propietario, el promotor, el empresario o contratista de la actuación y el técnico director de las mismas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin aquélla o con inobservancia de sus condiciones.

Artículo III.2.13. Sanciones

Cualquier infracción cometida contra lo dispuesto en los artículos precedentes, será sancionada por el Alcalde mediante la multa dentro de los límites señalados por la Ley, sin perjuicio de la exigencia de las demás responsabilidades administrativas y patrimoniales a que hubiere lugar.

Artículo III.2.14. Exacciones fiscales y exenciones

1. En lo referente a exacciones fiscales, obligaciones de contribuir, bases de los distintos gravámenes y tarifas se estará a lo dispuesto en las *Ordenanzas Municipales de Exacción de Tasas que sean de aplicación*, así como en la *Ordenanza Municipal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras*.



2. Igualmente, serán objeto de regulación mediante las citadas ordenanzas las exenciones y bonificaciones tributarias así como las Normas para su gestión y las infracciones y sanciones tributarias. La infracción supone la revocación de las ventajas tributarias que hubieran tenido lugar.

Artículo III.2.15. Documentos que han de acompañar a la solicitud de licencia

1. Las características de las actuaciones que demanden de una licencia vendrán definidas en la solicitud, que contendrá las determinaciones necesarias y el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse, por los Servicios Técnicos Municipales, su ajuste a lo establecido en las presentes Normas, así como a las normas técnicas vigentes de obligado cumplimiento.

2. La documentación mínima a presentar será la siguiente:

- a) Identificación del solicitante y del inmueble afectado por las obras
- b) Memoria descriptiva de las características generales de la actuación y justificación de las soluciones concretas adoptadas, así como la resolución, en su caso, de las afecciones generales al medio, sobre fincas próximas y sobre espacios de uso y dominio público.
- c) Planos de identificación y de construcción con el grado de detalle suficiente para poder constatar el cumplimiento de la normativa y del replanteo de las obras.
- d) Presupuesto de ejecución material pormenorizado, que incluya la cuantificación y desglose de las distintas partidas de la ejecución de la obra.
- e) Declaración por parte del solicitante de conocer estas Normas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

3. Si las características de la obra lo hacen necesario, deberán presentarse firmados por técnico competente, con el visado del correspondiente Colegio Profesional.

4. En aplicación del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento, cualquier elemento a instalar, con independencia de la clasificación del suelo, habrá de adaptarse al ambiente en que estuviera situado. Los Servicios Técnicos Municipales velarán por que cualquiera de los elementos regulados en el presente epígrafe no desfiguren la armonía o perspectiva del paisaje y, a tal efecto, podrán exigir de los solicitantes de estas licencias la presentación de documentación fotográfica del estado actual y composición con los elementos añadidos objeto de licencia, para poder evaluar si las características propuestas son las idóneas y en caso contrario proponer las medidas para su mejor adaptación al paisaje, todo ello de acuerdo a lo que establece el artículo 190 d) de la Ley de Cantabria 2/2001. Asimismo, puede exigirse motivadamente la presentación de la siguiente documentación:

- 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.
- Detalles de los principales elementos en los que se interviene.

- Descripción del estado de la edificación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren intervención.
- Justificación de las técnicas empleadas en la obra.

5. En el supuesto de que las actuaciones afecten a un inmueble incluido en un ámbito de gestión, habrá de certificarse el cumplimiento formal de las condiciones establecidas en la ficha correspondiente. Si afectan a un inmueble catalogado, habrá de estarse a lo establecido en el Título VII.

6. Las solicitudes de licencia que planteen la alteración de la rasante del terreno deberán expresar y justificar claramente la posición de la rasante resultante, a cuyo efecto deberá aportarse la siguiente documentación:

- a) Fotografías de la parcela expresivas de su topografía actual y de su relación con las parcelas colindantes y con las calles que hubiere.
- b) Plano topográfico a escala mínima 1/200, con señalamiento de curvas de nivel cada cincuenta centímetros, incluyendo una franja no menor de cinco metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.
- c) Perfiles longitudinales y transversales de la parcela a escala mínima 1/200, incluyendo una franja no menor de cinco metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.

7. Los Servicios Técnicos Municipales competentes podrán además exigir cuantas certificaciones estimen oportunas acerca del cumplimiento de las Normas Técnicas de observancia obligatoria, que acrediten la idoneidad de las obras en ejecución. En particular, las alteraciones en edificios construidos de elementos comunes precisarán de la solicitud analizando el conjunto del edificio o agrupación de edificios, pudiendo ser exigible el acuerdo de la comunidad de vecinos, en su caso.

8. Si durante el transcurso de la actuación u obra objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, los solicitantes habrán de presentar, previamente a su ejecución, documentos aclaratorios de los términos modificados (memoria, planos, presupuesto y demás determinaciones), que el órgano municipal competente podrá aceptar o denegar a la vista de su ajuste a las Normas Técnicas vigentes según informe de los correspondientes Servicios Técnicos Municipales. De ser positivo este trámite, los solicitantes habrán de presentar, previo al certificado final de obra, un proyecto refundido en el que se encuentren incorporadas todas las modificaciones efectuadas, detallando las características reales de la actuación ejecutada.

Artículo III.2.16. Concurrencia de autorizaciones

1. Las actuaciones que exijan previa autorización o concesión *municipal* no precisarán la tramitación separada de un expediente de licencia de obra siempre que para el otorgamiento de dicha concesión o autorización se haya tenido en cuenta la misma documentación técnica y descriptiva exigida para la licencia y consten los informes técnicos y jurídicos correspondientes.



2. Cuando las actuaciones para las que se solicite autorización municipal o licencia se hallen sometidas también a otras autorizaciones o concesiones que deben ser otorgadas por otros órganos, se procederá a la tramitación del expediente y no se procederá a la autorización municipal hasta que no se acredite la obtención de la autorización o concesión correspondiente si así lo exigiera la normativa sectorial aplicable.

Apartado 3. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS

Artículo III.2.17. Tipos de obras

1. Se consideran obras de **mantenimiento y conservación** aquellos trabajos y acciones encaminadas a conseguir unas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de las infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales.

Se consideran obras de **mejora** las operaciones de sustitución o renovación aplicables a instalaciones y servicios que supongan una aplicación de tecnologías más modernas o económicas.

2. Obras sobre edificaciones existentes

a) **Obras de Restauración:** son las destinadas a recuperar la imagen y condiciones originales del edificio a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su estado primitivo, siempre que se trate de edificios con interés histórico o arquitectónico. Constituyen el grado máximo de conservación. Con objeto de recuperar el estado original de los edificios se incluyen en este apartado la eliminación de añadidos carentes de valor patrimonial que desfiguren el carácter original del edificio, la limpieza de enfoscados, la apertura o cerramiento de huecos modificados u otros de similares características.

b) **Obras de Renovación y Reforma:**

Consolidación: son las destinadas a la renovación o refuerzo de los elementos estructurales.

Rehabilitación: son las destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, a una adecuación a posibles nuevos usos y/o a una mejora de las condiciones de habitabilidad. Se incluyen en este apartado las obras destinadas a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad.

Reestructuración: son aquellas que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio posibilitando la alteración parcial o total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que perteneciera. Se incluyen las obras tendentes a nuevos aprovechamientos de bajocubierta y entreplantas.

3. Obras de nueva edificación:

a) **Reconstrucción:** son las destinadas a la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas, entendiendo por éstas todas aquellas que definen la imagen y forma de un edificio tales como el volumen exterior, los huecos de fachada, la altura de forjados, las fachadas o los materiales.

b) **Sustitución:** son las destinadas al levantamiento de una nueva construcción en el lugar en que previamente existían restos de una originaria o donde se ha procedido al derribo total o parcial de una edificación existente.

c) **Ampliación:** son las destinadas al incremento del volumen construido como consecuencia de un aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes o de su elevación, bien mediante la incorporación de nuevas plantas por encima de las existentes, bien mediante la elevación de la cumbre.

d) **Nueva planta:** son las destinadas a la nueva edificación sobre un solar existente o las ampliaciones que comporten un incremento de la ocupación en planta.

e) **Rehabilitación Integral:** conjunto de obras necesarias para conseguir que la edificación vuelva a su momento inicial de vida útil, y que deberán abordar la totalidad (y no sólo una parte) de las obras que requiera la edificación para el correcto desarrollo de la actividad que vaya a desarrollar, incluidas las de carácter estructural, respetando la forma y composición del edificio y sin aumento de volumen

Artículo III.2.18. Niveles de Obras

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

Menores: no incluyen ni afectan a los elementos estructurales, ni añaden ni alteran la disposición o características de huecos en fachadas interiores o exteriores y, en general, su ejecución no comporta riesgo para los usuarios, trabajadores, la edificación o el espacio público.

Tuteladas: aquellas que pueden afectar a la seguridad de los agentes implicados, así como las que se desarrollan sobre la vía pública, o las que proponen alteración puntual de elementos estructurales.

Mayores: todas las que no tienen el carácter de obra menor o tutelada.

Artículo III.2.19. Obras menores.

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

2. A título indicativo tendrán la consideración de *obras menores*:

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



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

Artículo III.2.20. Obras tuteladas

1. Tendrán la consideración de obras tuteladas aquellas que requieran la intervención de un responsable que garantice la seguridad de las personas y bienes afectados, como son las que tengan por objeto la modificación del aspecto exterior de edificaciones existentes que requieran colocación de andamios en el exterior, tales como: pintura, revocos, aplacados o chapados, las sustituciones de carpinterías exteriores.

2. A título indicativo tendrán la consideración de *obras tuteladas*:

- Apertura de huecos en fachada o la reparación de repisas de balcón o elementos aislados de fachada.
- Refuerzo o sustitución de elementos estructurales aislados, con misión portante local y que no afecten a la estabilidad general de la edificación, como cargaderos o viguetas aisladas.
- Las obras que impliquen la gestión de residuos peligrosos.
- Demolición en caso de ruina inminente.
- Instalación de grúas-torre.
- Construcción de piscinas de superficie libre no superior a 40 m².

3. Las obras tuteladas requerirán del nombramiento de un técnico que se haga cargo de la Dirección Técnica de la obra, aportándose la Aceptación de la Intervención visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo III.2.21. Obras mayores

1. Tendrán la consideración de obras mayores todas las que no tienen el carácter de obra menor o tutelada y, en cualquier caso, las que requieren de la redacción de un proyecto para su ejecución.

2. A título indicativo tendrán la consideración de *obras mayores*:

- Las obras de nueva planta, así como las de ampliación de edificios e instalaciones.
- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios o instalaciones de cualquier tipo, así como las que supongan aumento de volumen y/o superficie construida.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios alterando su habitabilidad
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

3. Las obras mayores requerirán la presentación de un proyecto técnico suscrito por técnico competente, así como del nombramiento del técnico que se haga cargo de la dirección técnica y/o seguridad de la obra, debiéndose aportar las aceptaciones Intervención visadas por el colegio oficial.

Artículo III.2.22. Obras de Urbanización

1. Se entiende como tales las que afectan al espacio público o privado, así como las definidas en el artículo 63 de la Ley de Cantabria 2/2001.

2. La documentación a presentar previa a la autorización de las obras es la tipificada en el Capítulo II.4. Apartado 1 de las Normas del Plan General. Como documentación complementaria en proyectos de abastecimiento, evacuación y suministro, siempre que ésta resulte imprescindible a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, se presentará certificado de las Compañías justificativo de que la red existente es capaz de soportar el potencial de uso. En caso de que esta red existente no disponga de dimensión suficiente, el proyecto propondrá las medidas necesarias para cumplir con los objetivos.

Artículo III.2.23. Obras de demolición.

Son las que tienen por objeto la eliminación total o parcial de construcciones existentes. Se distinguen:

- a) **Demolición simple.** Originada por la voluntad de eliminación de la edificación existente, no sujeta a condiciones de permanencia por la presente Normativa, o derivada de un expediente de ruina administrativa resuelto como favorable a partir de cualquiera de los supuestos de ruina.
- b) **Demolición con sustitución de edificación.** Generadas por la voluntad de ejecutar una obra de nueva planta sobre un suelo edificado con una construcción no sujeta a protección que exija su mantenimiento por el Plan General. La licencia de demolición se considerará acto previo a la calificación de solar precisa para la solicitud de licencia de nueva planta, de la que ha de considerarse acto administrativo independiente.

Artículo III.2.24. Obras auxiliares y complementarias.

1. Son las que se ejecutan en el interior de las parcelas para adecuar previamente el terreno a la obra de edificación, para acondicionar las porciones no edificadas al uso regulado por la presente Normativa, para realizar las subsidiarias o de apoyo a las obras tipificadas en los tres epígrafes precedentes, siempre que supongan afecciones extrañas a los límites estrictos de la propiedad objeto de esta licencia principal.

2. Clasificación de las obras auxiliares y complementarias:

- a) **Vaciados.** Obras para extraer la parte del terreno bajo la rasante destinada a ser ocupada por la edificación regulada por las presentes Normas.
- b) **Explanaciones.** Obras destinadas al acondicionamiento de los terrenos sobre los que existe una intención de actuar con prontitud.
- c) **Acondicionamiento de espacios no edificados.** Son las obras que se ejecutan para acondicionar o dotar de instalaciones complementarias los espacios no edificados pertenecientes a parcelas privadas.
- d) **Apeos y andamios.** Se entenderá por obra de apeo la dirigida al establecimiento de medidas de seguridad paliativas de una patología constructiva que pone en peligro la estabilidad del edificio.



La licencia para la colocación de estos elementos será preceptiva solo en aquellos casos en que se planteen de forma independiente a la obra principal, y siempre que afecten a vía pública.

Todos los andamios de la construcción que superen los 2 metros de altura o den a lugar con tránsito público deberán instalarse bajo dirección facultativa y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan irrogar riesgos a terceros o al dominio público, colocándose las señales de precaución que, en su caso, sean precisas. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública.

En el caso de ocupación de viales o zonas públicas podrá solicitarse la licencia específica en la que se concretará la duración prevista de la ocupación.

e) **Casetas de obra.** La colocación de casetas o módulos de obra, o cualquier otro elemento similar, que suponga ocupación temporal de vía pública o que incumpla los retranqueos de la edificación que exige la norma, será objeto de concesión y autorización por parte del Ayuntamiento con las siguientes condiciones:

- La concesión tendrá carácter temporal en los términos que establezca el Ayuntamiento.
- La colocación exigirá la solicitud de licencia, previa presentación de la documentación que se relacione en el presente artículo.
- La solicitud de licencia exigirá la presentación de la siguiente documentación complementaria:
 - o Plano actualizado a escala mínima 1:500 que indique la ubicación.
 - o Plano a escala 1:50 de planta y alzados de la construcción con especificación de materiales a utilizar, así como los detalles constructivos necesarios para la evaluación de la seguridad del elemento.
- La caseta deberá ser retirada antes de la solicitud de la primera ocupación.

f) **Obras de vallado.** En el caso del vallado de solares en obras, éstas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrán una altura de hasta dos metros, ofreciendo un paramento continuo sin hueco alguno, ni discontinuidades del material que fomenten su pronto deterioro y acceso o vistas al interior de la obra o solar.
- También se evitará la utilización de elementos o materiales rugosos o punzantes que puedan suponer peligro físico para el viandante.
- Se admitirá la colocación de materiales de fábrica o provisionales, bien autoportantes o anclados convenientemente a la estructura, que deberán diseñarse para que soporten un empuje de viento de 100 kilómetros por hora, con presión en una cara y succión en la opuesta, además de cumplir las condiciones de estabilidad constructiva suficientes para su adecuada seguridad.
- La valla, como cerramiento de solar, dispondrá de un hueco enrejado que permita fácilmente el control municipal de las condiciones de la finca, así como de una puerta correctamente ajustada que impida el paso de personas o animales.

g) **Grúas-Torre.** Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

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

Apartado 4. ESPECIFICIDADES DE LAS LICENCIAS DE OBRAS

Artículo III.2.25. Obligaciones del concesionario de la licencia

1. Toda licencia que lleve consigo el deterioro total o parcial de cualquier elemento situado en vía o espacios públicos (pavimentación, infraestructuras de servicio, plantaciones, elementos de mobiliario urbano, etcétera), exigirá la reposición de éstos a su estado inicial previo al comienzo de las obras o el abono de los gastos de reposición a llevar a cabo por el Ayuntamiento.

2. Las obras deberán terminarse en el plazo establecido, y a su finalización, sus responsables deberán:

- a) Retirar los materiales, escombros sobrantes, los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
- b) Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos.
- c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos que hubiesen sido afectados por las obras.
- d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.

En caso de incumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento estará facultado para proceder a la ejecución subsidiaria con cargo al obligado.



3. En los supuestos en que la ejecución de obras comporte la realización de cesiones obligatorias a favor del municipio o el cumplimiento de cualesquiera otros deberes y cargas impuestos por la legislación urbanística o el planeamiento, se adjuntarán los documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones y la asunción por el solicitante de los compromisos correspondientes, así como, en su caso, las garantías exigidas por el Ayuntamiento. La no aportación de los documentos o garantías con la documentación necesaria para el otorgamiento de la licencia dentro de los plazos que se señalen determinará la denegación de la licencia.

4. Sin perjuicio de la constitución de las garantías necesarias para la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística prevista en la Ley, el Ayuntamiento, en atención a las concretas características de las actuaciones a desarrollar, y dada su eventual afección a los servicios o bienes públicos, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales que acrediten tal circunstancia, podrá exigir la constitución de una fianza que garantice la correcta ejecución de las obras y la subsanación de los daños que pudieran sufrir las instalaciones o servicios públicos con motivo de las mismas. La referida garantía económica, que será establecida por los Servicios Técnicos Municipales, se constituirá en cualquiera de las formas legalmente establecidas y deberá presentarse con anterioridad al otorgamiento de la licencia, resultando su depósito requisito indispensable para su concesión.

5. La garantía a la que aluden los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la exigible para la autorización de actos de construcción en parcelas antes de ultimar su urbanización.

Artículo III.2.26. Inspección de obras

1. El otorgamiento de cualquiera de los tipos reglados de licencias podrá exigir la realización por parte de los Servicios Técnicos Municipales de las inspecciones procedentes a juicio del órgano otorgante y que pueden producirse:

- a) En las obras de *urbanización*:
 - En su primer replanteo.
 - Al comienzo de la obra.
 - A mitad del plazo de ejecución de las obras.
 - A la terminación de las obras.
- b) En las licencias de obras de *edificación*:
 - En el replanteo de la cimentación.
 - Al cubrir aguas.
 - Al final de la obra.

2. En cada uno de estos hitos el técnico municipal comprobará que la obra se ajusta a las condiciones de la licencia, extendiendo por duplicado certificados de conformidad si así resultase de la inspección, o suspendiendo los trabajos en caso contrario.

3. Los Servicios Técnicos Municipales podrán inspeccionar las obras en cualquier momento fuera de los períodos obligatorios fijados en la licencia otorgada, tanto de obras de urbanización como de edificación.

4. El impedimento u obstrucción a los reconocimientos e inspecciones dispuestos por los Servicios Técnicos Municipales determinará la presunción de incumplimiento de los términos señalados en la licencia, a los efectos de la suspensión, revocación o declaración de caducidad de la licencia otorgada.

Artículo III.2.27. Trámites previos a la concesión de licencia de obras.

1. La concesión de las licencias de obras de nueva planta, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación, cuando la parcela resulta disconforme con el planeamiento aplicable.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento.
- c) Contar con los servicios de agua, luz y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.
- d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto.
- e) Obtención de todas las autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble.
- f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- g) Constitución de garantías precisas, liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
- h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable

2. La realización de obras de cualquier clase que puedan afectar a los bienes reconocidos en el catálogo de elementos del patrimonio incluido en el Plan General deberá someterse a las disposiciones que se regulan en el Régimen de Especial Protección incluido en la presente normativa (Título VII).

Artículo III.2.28. Obras en suelo rústico

1. Las solicitudes de licencia de obras en suelo rústico deberán acompañar, además de la documentación exigida en los artículos anteriores, en función de la obra a realizar y de la exigible en las normas particulares que resulten de aplicación, la siguiente documentación:

- a) Planos de ubicación a escala adecuada para señalar su posición y relación con el entorno.
- b) Planos de detalle, escala mínima 1:2000 del emplazamiento con indicación de las construcciones y edificaciones existentes, tales como caminos, infraestructuras, muros, setos, cierres etc.
- c) Planos en los que se indique la vegetación existente y otros elementos relevantes (cauces, fuentes, etc.).



- d) Planos de accesos y relación con las vías de comunicación.
- e) Documentación fotográfica que muestren las características significativas del entorno.

2. El procedimiento para sustanciar las autorizaciones de los usos, instalaciones y actividades en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 116 de la Ley de Cantabria 2/2001 y demás normativa de aplicación.

3. En cualquier caso, con carácter previo a la autorización por el órgano competente, será exigible la documentación que en cada momento exija el Gobierno Regional para su obtención.

Artículo III.2.29. Tramitación de los proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el artículo 80 de la Ley de Cantabria 2/2001. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes.

2. Aquellos proyectos parciales que no tengan por objeto la ejecución integral de un planeamiento de desarrollo, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias. El presupuesto del proyecto y las valoraciones expropiatorias, podrán ser revisados y modificados por los Servicios Técnicos de la administración actuante mediante resolución motivada.

3. Las garantías que se aporten para asegurar el cumplimiento del deber de urbanización se cancelarán o devolverán cuando se acredite la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la administración, previo informe de conformidad de los Servicios Técnicos Municipales, pudiendo prorrogarse por el plazo de un año cuando se estime necesario para garantizar la funcionalidad de las obras.

Artículo III.2.30. Señalamiento de alineaciones y rasantes

Respecto al señalamiento de alineaciones y rasantes será de aplicación todo lo regulado para cada caso concreto por las ordenanzas del presente texto normativo, salvo la eventual aprobación de una **Ordenanza Municipal que regule el Señalamiento de Alineaciones, Rasantes, Acta de Replanteo y Fin de Obra.**

Artículo III.2.31. Obras de demolición

1. La solicitud de licencia irá acompañada de un documento en el que se detallen los medios mecánicos a utilizar y las medidas de seguridad que se tomarán para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos, así como documentación gráfica del estado actual.

2. En el caso tipificado como demolición simple habrá de presentarse un compromiso expreso por parte de la propiedad de vallado del solar generado, siguiendo las determinaciones fijadas para los elementos de cierre. El vallado deberá producirse en un plazo máximo de una semana a partir de la finalización de la obra de demolición. Idéntica condición regirá en el supuesto de demolición por razones de ruina y en todos aquellos casos en que los proyectos de demolición y obra nueva no sean simultáneamente presentados para solicitud de las correspondientes licencias.

3. En el caso de que la licencia de demolición se refiera a edificios catalogados por este Plan General, o protegidos, calificados o inventariados al amparo de la Ley de Patrimonio Cultural, deberá tramitarse inexcusablemente acompañada de la licencia de conservación, restauración, consolidación, etc. Si se trata de bienes catalogados o inventariados con arreglo a la citada Ley de Patrimonio Cultural, no procederá su derribo sin previa declaración de ruina y autorización expresa de organismo regional competente.

4. En el proyecto de demolición se incluirá, entre otros, el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción.

5. Tramitaciones singulares.

- a) **Derribos urgentes.** Cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, cumpliéndose los requisitos legalmente establecidos al respecto, los propietarios podrán proceder a la demolición de la misma previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de las medidas de seguridad adoptadas sobre vías públicas e inmuebles próximos. En los bienes calificados y/o inventariados con arreglo a la legislación de patrimonio cultural, si existe peligro inminente la autoridad competente deberá ordenar las medidas precisas en orden a la debida seguridad pública.
- b) **Apeos de fincas contiguas.** Si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los Servicios Técnicos Municipales, la necesidad de apea las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación técnica suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico-director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.



Apartado 5. ESPECIFICIDADES DE LAS LICENCIAS DE ACTIVIDAD

Artículo III.2.32. Disposiciones Generales

1. La instalación de cualquier uso o actividad no residencial sujeta a licencia, con independencia de la clase de suelo, estará sometida a la concesión de licencia conforme establece el artículo 186 de la Ley de Cantabria 2/2001 y la normativa específica que regula la implantación de dichas actividades, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 12/2012 y demás regulación del uso comercial (Ley 20/2013, Decreto de Cantabria 50/2014, etc.)

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de la potencia instalada, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la obtención de una nueva licencia de actividad y/o apertura. El acto de concesión de licencia de actividad y/o apertura, cuando ésta sea exigible, será preceptivo en los siguientes supuestos:

- Primera ocupación del local o edificio, apertura de la actividad.
- Cambio del uso existente, con independencia de la necesidad de modificación de las instalaciones existentes.
- Transmisiones de la titularidad del uso existente, salvo que se vincule a la ejecución de la misma actividad sin alterar las condiciones.

3. En el caso de actividades sujetas a Comprobación Ambiental por la Comunidad Autónoma, la licencia de actividad será previa o simultánea a la de obra. En el caso de que no sea necesaria la de obras, la de instalación tendrá el carácter de principal en tanto que única.

4. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, así como el Decreto de Cantabria 50/2014, de 18 de septiembre de 2014, por el que se amplía el Catálogo de Actividades Comerciales y Servicios a los que resulta aplicable la inexigibilidad de licencias en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por lo que las actividades a las que se refieren dichas normas quedan eximidas de autorización o licencia previa a su implantación, pudiendo el Ayuntamiento regular mediante ordenanza específica la tramitación de los expedientes que afecten a estos usos comerciales.

A las actividades reguladas por esta normativa no les es exigible la licencia municipal previa, que será sustituida por la Declaración Responsable, o por la Comunicación Previa del artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo III.2.33. Trámites previos a la concesión de la licencia de actividad.

1. Presentación en el Ayuntamiento de la solicitud de licencia en impreso normalizado al efecto, al que se acompañará la documentación que se especifica en el Artículo II.4.6.

2. Evacuación de informes conforme establece la legislación sectorial, entre otras, a las direcciones generales con competencias en Salud Pública, Cultura (conforme lo establecido en el artículo 46.1 de la Ley de Cantabria 11/1998), Montes y Conservación de la Naturaleza (artículos 35.2 y 35.3 de la Ley de Cantabria 4/2006), según se considere por los Servicios Técnicos Municipales que ello es necesario.

3. Las solicitudes de licencia para el ejercicio de actividades se tramitarán como sigue:

- En el caso de que el Ayuntamiento considere la actividad objeto de licencia como inocua procederá según los epígrafes c) o d) según sea el supuesto.
- En el caso de que se considere incluida entre las actividades clasificadas en los anexos de la Ley de Cantabria 17/2006 de Control Ambiental Integrado y de su Reglamento, o asimilable a cualquiera de ellas, procederá a su tramitación conforme a dicha legislación y su reglamento.
- En el supuesto de no ser necesaria la licencia de obras, el Ayuntamiento procederá a comunicar al solicitante de forma personalizada la denegación o concesión de la licencia de actividad, imponiendo las medidas correctoras adicionales, si ello fuera necesario.
- En el supuesto de necesitar licencia de obras, informada favorablemente la solicitud por el Ayuntamiento y el órgano competente en materia de actividades clasificadas, se procederá a su tramitación conforme a las previsiones específicas establecidas.

4. Una vez presentada la solicitud de licencia de obras con arreglo a las especificaciones del presente capítulo, se procederá a su otorgamiento o denegación con el carácter en ambos casos de licencia única de obras e instalación, sin que puedan considerarse actos administrativos independientes.

5. En cualquier caso, podrá solicitarse y concederse, si se ajusta a derecho, licencia de obras independiente de la de actividad, si el promotor declara expresamente la inexistencia de uso previsto, o si se produce en referencia a un uso ya autorizado que presenta condiciones que posibilitan la concesión de licencia en cumplimiento de la vigente normativa de actividades y usos.

Apartado 6. LICENCIA DE APERTURA Y PRIMERA OCUPACIÓN

Artículo III.2.34. Supuestos de aplicación y objeto

1. Todas aquellas obras de edificación, tanto de nueva planta, como a realizar sobre construcciones existentes, que impliquen la creación o modificación de las condiciones de habitabilidad o la implantación de un nuevo uso en parte, o la totalidad del mismo, exigirán, previa su ocupación, la solicitud y correspondiente otorgamiento de la licencia de primera ocupación y apertura, según proceda.

2. Estas licencias comprobarán la adecuación de la obra terminada, de las instalaciones y de las medidas correctoras a las condiciones establecidas en las respectivas licencias, a la vez que recogerán las prescripciones mínimas obligatorias en que se concreta el deber de conservación del edificio o de ejecución de la actividad.



3. No se concederá licencia de primera ocupación a los edificios hasta tanto no se encuentren terminadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización o en su caso las del área y/o fase correspondiente, para lo cual, por los Servicios Técnicos Municipales, se debe comprobar sobre el terreno el cumplimiento de cuantas condiciones se hayan establecido en el otorgamiento de la licencia y de lo estipulado en el Artículo III.2.25

Artículo III.2.35. Procedimiento

1. La licencia de apertura o de primera ocupación se solicitará una vez terminada la instalación u obra, en impreso normalizado en el que se determinará la referencia de la licencia. En el caso de la primera ocupación, se acompañará de: certificado de fin de obra de los técnicos que hayan intervenido, el justificante del alta en el catastro, la escrituras que procedan (obra nueva, la de los suelos de cesión...) y el informe de las compañías instaladoras (fontanería, electricidad, contra incendios, telecomunicaciones, etc.), así como la justificación de la gestión de residuos, si fuera preciso. En el caso de las licencias de apertura, serán exigibles cuantos certificados acreditativos del cumplimiento de las medidas correctoras que estimen los Servicios Técnicos Municipales.

2. Una vez solicitada la licencia, los Servicios Técnicos Municipales notificarán al propietario del inmueble la fecha y hora en que será girada visita de inspección. Transcurrida ésta sin comparecencia del propietario o representante legal podrá ser propuesta la denegación de la licencia.

3. En cualquier caso, podrá solicitarse y concederse, si se ajusta a derecho, licencia de primera ocupación independientemente de la de apertura, siempre que el promotor se comprometa expresamente a no proceder al inicio de la actividad sin la previa solicitud, y concesión en su caso, de la pertinente licencia de apertura. La concesión de la primera licencia no prejuzga en ningún caso la de la segunda.

4. La licencia de primera ocupación en edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios (Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero y su Reglamento (RD 346/2011 y Orden ITC/1644/2011)) solo será posible tras la presentación del Bolefín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

Artículo III.2.36. Fiscalización y responsabilidades

1. El Ayuntamiento podrá inspeccionar periódicamente la adecuación de la instalación u obra a las condiciones de la licencia de apertura y primera ocupación.

2. El incumplimiento de la adecuación o la inexistencia de esta licencia será considerado infracción urbanística. Se considerará a estos efectos como infractor tanto al promotor, como al propietario, o a quien ejerza la actividad.

Apartado 7. PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN

Artículo III.2.37. Parcelaciones

1. Se entenderá por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

- Se entenderá 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 la división fuese resultado de un plan de urbanización unitario.
- Se considerará parcelación *rústica*, o segregación, a la producida sobre suelos clasificados en el Plan General como tales.

2. Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo clasificado como urbano y en el suelo urbanizable.

3. Se considerarán parcelas indivisibles en suelo urbano y urbanizable, y, por tanto, no susceptibles de parcelación, las previstas en la legislación urbanística, y en especial las siguientes:

- Las definidas como parcelas indivisibles y las inferiores al doble de este tamaño por las correspondientes **Ordenanzas de Zona** reguladas en las presentes Normas.
- Las así determinadas en unidades específicas de gestión incluidas en el presente Plan o las que se definieran en desarrollo de los Planes Parciales o Especiales redactados en ejecución del planeamiento.

No podrán ser objeto de parcelación aquellas fincas cuyo aprovechamiento haya sido concentrado en una parte de las mismas, quedando jurídicamente ligada al espacio libre resultante, sin segregación registral posible. El espacio libre resultante, una vez ejecutado el aprovechamiento definido por el Plan mediante la preceptiva licencia, sí podrá ser objeto de escrituración diferenciada en régimen de proindiviso con otras fincas que previamente cumplan las condiciones de parcela mínima, si bien deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad la cualidad de inedificable por haber consumido sus derechos edificatorios.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 111 de la Ley de Cantabria 2/2001, se considerarán parcelas indivisibles en suelo rústico, y por tanto no susceptibles de segregación:

- Las definidas por el órgano competente como **Unidades Mínimas de Cultivo** y las inferiores al doble de este tamaño, así como las que resulten necesarias en función de los usos y construcciones materializados que sean conformes con las condiciones específicas de los usos admitidos en la presente normativa.

5. En cualquier caso, se admitirá la división de fincas de dimensiones inferiores a los valores indicados en los preceptos anteriores en cualquiera de los siguientes supuestos:



- a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que, como consecuencia de la actuación conjunta no resulten más fincas inferiores a la mínima.
- b) Cuando la segregación o división se produzca por la ejecución del planeamiento o sus determinaciones, así como por la ejecución de infraestructuras públicas o por expropiación forzosa.
- c) Cuando así sean definidas conformes con los Planes Especiales redactados en desarrollo del Plan General.
- d) Las parcelas sobre las que se autoricen construcciones con arreglo a lo dispuesto en los artículos 112 a 114 de la Ley de Cantabria 2/2001, incluidas las de los usos autorizables en aplicación del régimen transitorio de la Ley.

6. El otorgamiento de licencias de parcelación y segregación de fincas colindantes a **Carreteras Autonómicas** deberá contar con el informe favorable previo y vinculante del Servicio u organismo competente, teniendo en cuenta que:

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

7. La división de parcelas en suelo urbano y modificación de unidades de actuación que afecten a la **Red Estatal de Carreteras** deberán ser informadas por la Demarcación de Carreteras con anterioridad a su aprobación por el Ayuntamiento. Este informe se versará sobre la viabilidad de los accesos de las fincas resultantes con las carreteras nacionales.

Artículo III.2.38. Documentación exigible en los proyectos de parcelación

Cualquier parcelación deberá ser objeto de licencia previa, otorgada por el Ayuntamiento siguiendo la tramitación establecida en el artículo 199 de la Ley de Cantabria 2/2001. Las solicitudes de licencia deben ir acompañadas de la siguiente documentación, suscrita por técnico competente:

- 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, con referencia a los datos catastrales, cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven, y cada una de las nuevas parcelas resultantes, e igualmente se deberá acreditar su adecuación al uso que el Plan les asigna y si son aptas para la edificación.
- Nota simple del Registro de la Propiedad de las fincas originales.
- Si el terreno está edificado, relación de usos y superficies respectivas, existentes en el inmueble.
- Planos del estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los distintos usos de los terrenos.

- Planos de parcelación, a escala adecuada, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes, de forma que pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

Artículo III.2.39. Reparcelaciones

1. Se entenderá por *reparcelación urbanística* la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de gestión para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a los derechos que otorgue el presente Plan General, conforme a lo establecido en los artículos 71 a 74 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. La tramitación de los expedientes de reparcelación se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 75 al 137 del Reglamento de Gestión y el capítulo II del título IV de la Ley de Cantabria 2/2001 correspondiente a parcelaciones.

Apartado 8. RÉGIMENES ESPECIALES

Artículo III.2.40. Régimen especial de las licencias

1. En el supuesto de que razones de urgencia o de excepcional interés público así lo exijan, los actos de edificación y uso del suelo, promovidos por órganos de administraciones públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, no estarán sujetos a licencia si así es admitido por la legislación aplicable.

2. Igualmente quedarán sometidos a régimen especial de licencias las instalaciones en suelo rústico que puedan acogerse al régimen establecido en la Ley de Cantabria 2/2001, así como todas aquellas que por su naturaleza o ubicación estén sometidas a regímenes sectoriales específicos.



Capítulo III.3. ÓRDENES DE EJECUCIÓN E INFRACCIONES

Artículo III.3.1. Disposiciones Generales

En el ejercicio de la función de policía que los Ayuntamientos tienen encomendada, y con objeto de velar por el cumplimiento del presente Plan General y su desarrollo, mediante las órdenes de ejecución y suspensión, la Alcaldía ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, exigiendo así el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurando, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes, todo ello de acuerdo con el artículo 200 de la Ley de Cantabria 2/2001, por lo cual:

- a) Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, y edificaciones, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, según se regula en las presentes Normas.
- b) El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras reguladas en el párrafo precedente de no ser diligentemente cumplidas por sus propietarios.
- c) Ante el incumplimiento de las órdenes de ejecución queda habilitado el Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las obras ordenadas, con independencia del expediente sancionador a que diera lugar la infracción de acuerdo a lo que se establece en el artículo 201 de la Ley de Cantabria 2/2001, a tenor de lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y siguiendo el procedimiento previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (artículos 108 y 110).

Artículo III.3.2. Infracciones urbanísticas

El incumplimiento de las determinaciones fijadas en las presentes Normas será considerado como **infracción urbanística** que será tipificada y sancionada conforme a los criterios de la Ley de Cantabria 2/2001 (artículos 215 a 228).

Artículo III.3.3. Reparación del orden infringido

1. Si se considera imprescindible por parte de los Servicios Técnicos correspondientes la reparación del orden infringido para el correcto desarrollo de un uso concreto, será exigido el acomodo a las determinaciones de las presentes Normas y requerido de forma simultánea al otorgamiento de cualquier licencia solicitada.

2. Las edificaciones, instalaciones o usos que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes contravengan las vigentes Normas Técnicas, con supuestos de peligrosidad manifiesta, estarán obligadas a restituir el orden infringido mediante orden de ejecución regulada en este capítulo y la legislación aplicable.

Capítulo III.4. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo III.4.1. Disposiciones Generales

Los propietarios deberán emprender la edificación dentro del plazo de vigencia establecido en el Plan y, con carácter general, se respetarán los siguientes plazos:

- En suelo urbano el plazo podrá ser establecido motivadamente por el Ayuntamiento a partir de que la parcela merezca la calificación de solar según se define en las presentes normas.
- En suelo urbanizable el plazo será el que determine el Plan Parcial en cada caso y que nunca podrá ser superior a tres años desde la recepción provisional de las obras que integren la urbanización básica del ámbito.

Artículo III.4.2. Ámbitos de aplicación

1. Podrán incluirse en el **Registro Municipal de Solares** todos aquellos terrenos y edificaciones que incurran en el incumplimiento de los deberes legalmente establecidos siempre que sean así declarados en expediente administrativo, previa audiencia del interesado o interesados.

2. Las edificaciones ruinosas e inadecuadas, entendiéndose por estas últimas aquellas que estén destinadas en más de un cincuenta por ciento de su superficie construida a un uso urbanístico manifiestamente contrario a los admitidos por el planeamiento se incluirán en el Registro Municipal de Solares. Dichas construcciones deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento, en el plazo establecido en el artículo anterior. Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia, la Administración podrá declarar la aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente del inmueble.

3. La declaración de edificación ruinosa o inadecuada y el consiguiente acuerdo de inclusión en el Registro Municipal de Solares, se harán constar en el Registro de la Propiedad, en virtud de certificación que transcribirá literalmente el acuerdo, expedida por la Secretaría del Ayuntamiento. Se harán constar los acuerdos declarativos de la situación de venta forzosa.

4. Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectúen varias transmisiones de dominio.

Artículo III.4.3. Registro Municipal de Solares

1. La inclusión de una finca en el Registro Municipal de Solares implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro.

2. La dinámica de enajenación de las fincas incluidas en el citado Registro así como el procedimiento a seguir, será el establecido por la legislación urbanística de aplicación.



Capítulo III.5. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

Sección 1. Mantenimiento y conservación

Apartado 1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo III.5.1. Obligación de conservar

En aplicación del artículo 200 de la Ley de Cantabria 2/2001, del artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, dentro de la labor de policía, los Ayuntamientos exigirán a los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, el mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Artículo III.5.2. Contenido general del deber de conservación

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato públicos. En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, 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 aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en la normativa vigente.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones privadas (Artículo III.5.5).

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, la conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será a cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

Artículo III.5.3. Contenido mínimo del deber de conservación de los terrenos

1. Los terrenos sin destino urbano, no debiendo apartarse del fin previsto por el Plan General, deberán conservarse en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos adecuados al mismo.

2. El deber de conservación de los terrenos con destino a edificar o no, solares o no, se constituye en la obligación de:

- a) Mantenimiento de la **seguridad**. Supone la exigencia del correcto vallado de las propiedades con arreglo a lo especificado en las presentes Normas.
Si estas circunstancias no se dieran, salvo definición de unas condiciones propias del vallado de solares atendiendo a las características del paisaje en donde hayan de integrarse, definiendo la estructura, materiales y tono de éstos, que mejor armonicen con los edificios y elementos urbanos existentes, se procederá conforme establece el Artículo III.2.24 2. f).
- b) Mantenimiento de la **salubridad**. Supone el mantenimiento de los terrenos en perfectas condiciones para el desarrollo de los usos transitorios y definitivos previstos por el Plan General en función de su clasificación y calificación.

El propietario tiene la obligación de la limpieza periódica que evite la existencia de maleza, basuras y animales causa de infecciones sanitarias, así como el drenaje y saneamiento general del suelo que evite la acumulación de aguas en el propio solar y la aparición de humedades y patologías de edificación en solares colindantes.

- c) Mantenimiento del **ornato público**. Consistente no solo en el mantenimiento del ornato visible desde la vía pública mediante el control del buen estado de las vallas, de la publicidad que puedan tomar aquéllas como soporte y del tratamiento provisional de medianerías, sino también del ornato perceptible desde inmuebles próximos. A estos efectos se dispondrá de un correcto tratamiento del suelo y en su caso, a requerimiento de los Servicios Técnicos Municipales que prevean una posible degradación de construcciones colindantes, de soluciones constructivas provisionales o definitivas para las medianerías al descubierto aledañas al solar.

Artículo III.5.4. Contenido mínimo del deber de conservación de las construcciones

El deber de conservación de las construcciones se constituye en la obligación de:

- a) Mantenimiento de la **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 y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas ni a los bienes.
Los propietarios de edificaciones deberán revisar periódicamente los elementos estructurales, instalaciones y cerramientos de la construcción, restituyendo, en su caso, los elementos dañados a su estado original, debiendo justificar este hecho mediante certificación expedida por técnico competente, a requerimiento de los Servicios Técnicos Municipales, que procederán de oficio o a instancia justificada de parte siempre que sea previsible el riesgo a terceros.



b) Mantenimiento de la **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 el edificio y 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.

El conjunto de estas medidas garantizará la salubridad del propio edificio o de inmuebles colindantes, de tal manera que sea posible su normal funcionamiento.

c) Mantenimiento del **ornato**. Exigirá el buen mantenimiento del estado de fachadas y medianerías, de sus elementos componentes, huecos, cornisas, aleros y todo tipo de instalaciones vistas así como de los materiales en textura y color.

A tal efecto se procederá por la propiedad a la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus revestimientos.

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

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

2. En el caso del apartado a) del precepto anterior podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de la fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación y no supongan un incremento del valor del inmueble, pudiéndose ser complementadas económicamente con cargo a fondos municipales cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general y exista disponibilidad de crédito para tal fin.

Apartado 2. INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

Artículo III.5.8. Infracciones

1. La infracción de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los artículos del apartado primero de esta sección permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de telecomunicaciones, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en el Apartado 1 del Capítulo III.5 dará lugar a la ejecución subsidiaria de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

3. Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias, a costa del propietario, al objeto de promover el estado exigido por el Artículo III.5.1 de las presentes Normas.

Artículo III.5.9. Régimen particular de los solares y construcciones

1. En el caso de incumplimiento de la obligación de mantenimiento de terrenos el Ayuntamiento podrá optar por cualquiera de las dos siguientes soluciones:

- Ejecución subsidiaria de las obras correspondientes, con cargo de los costes reales a sus propietarios.
- Ocupación temporal de los terrenos para usos de carácter público dedicados al recreo o solaz de los ciudadanos, aparcamientos, etc.

Artículo III.5.5. Contenido mínimo del deber de conservación de las urbanizaciones privadas

1. Las obligaciones para las urbanizaciones privadas se traducen en el mantenimiento de la totalidad de las instalaciones que compongan la urbanización, pavimentación, alumbrado, saneamiento, abastecimiento de agua potable y ajardinamiento de espacios públicos y privados.

2. Igualmente se entenderán sujetas al deber de mantenimiento, las instalaciones de servicio común a la urbanización, cualquiera que sea su tipo, y aquellos suelos que, sin ser de cesión obligatoria al municipio, vayan dirigidos a la localización de equipamientos y servicios colectivos.

3. En el caso de urbanizaciones de mantenimiento privado, bien por no ser objeto de cesión en desarrollo del presente Plan General, o por haber sido constituida una entidad urbanística colaboradora que haya de asumirlo, la obligatoriedad del mantenimiento de la urbanización en las condiciones establecidas en el proyecto de urbanización será temporalmente indefinida en el primer caso y ajustada a los plazos definidos en los estatutos de la entidad urbanística en el segundo.

Artículo III.5.6. Conservación del patrimonio catalogado

La catalogación de edificios o su reconocimiento como patrimonio cultural, así como la de yacimientos, restos arqueológicos, espacios libres e itinerarios de interés, comporta la obligación de su conservación, protección y custodia conforme a lo previsto en las fichas de los catálogos y en el Título VII de la presente normativa.

Artículo III.5.7. Órdenes de ejecución para la conservación

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



Esta ocupación se mantendrá hasta el momento en que, a solicitud del propietario, se otorgue la licencia de edificación correspondiente, quedando obligado el Ayuntamiento a la retirada de instalaciones provisionales que hubiese podido colocar para el mejor uso del terreno y responsabilizándose de los daños y perjuicios que cualquier demora produzca.

2. La ocupación temporal conlleva implícitamente el mantenimiento municipal de los terrenos en las condiciones exigidas en las presentes normas, que no será repercutible a los propietarios. Éstos podrán solicitar del Ayuntamiento este mantenimiento a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. El Ayuntamiento, a propuesta de los Servicios Técnicos, optará por la conveniencia de esta opción y en caso negativo pondrá en conocimiento de los propietarios la obligatoriedad del mantenimiento de los terrenos en las condiciones fijadas en el apartado precedente. El propietario del terreno podrá concertar con organismos públicos o privados el uso temporal de éste, con carácter provisional.

A tal efecto se entenderá que las instalaciones irán dirigidas al recreo, esparcimiento o dotaciones colectivas.

3. El incumplimiento del deber de mantenimiento de un edificio, con independencia de la infracción urbanística a que diese lugar, será motivo suficiente para que, en caso de presentación de solicitud de declaración de ruina económica, los costes no realizados por el incumplimiento sean tenidos en cuenta en la determinación del umbral del 50% del valor actual del edificio.

Sección 2. Declaración y valoración de ruinas

Artículo III.5.10. Procedencia de la declaración de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 202 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo:

- a) Cuando el coste de las obras de consolidación o conservación necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Estos supuestos serán aplicados con los criterios y condiciones que se expresan en los siguientes artículos.

Artículo III.5.11. Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición

1. La manifestación explícita del presente Plan General o de los instrumentos que lo desarrollen sobre la necesidad de demolición del inmueble por su condición de encontrarse o declararse en fuera de ordenación será causa suficiente para la declaración de ruina urbanística.

2. Por el contrario, la simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituye circunstancia urbanística que suponga, por sí sola, la demolición del inmueble.

3. Del mismo modo, las deficiencias referentes a instalaciones o servicios, así como las que se dieran en materia de habitabilidad de las viviendas, no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación.

Artículo III.5.12. Deficiencias de carácter higiénico

Con carácter general, las deficiencias referentes a las dimensiones de patios, ventilación de piezas habitables, y por extensión la carencia de instalaciones o condiciones de las mismas exigidas por la legislación sectorial, no podrán ser tenidas en cuenta al efecto de la determinación de su valor de reparación, por estar referidas a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

Artículo III.5.13. Deficiencias de carácter ornamental

En la estimación de los costes de reparación de un inmueble catalogado o integrado en el patrimonio cultural, quedarán excluidos los de reparación de elementos de carácter ornamental y los debidos a obras de adecentamiento o embellecimiento del inmueble que excedan del límite del deber de conservación, tal y como se define en este capítulo.

**Artículo III.5.14. Ruina total o parcial**

1. La declaración de ruina podrá ser total o parcial, refiriéndose a la totalidad o solo parte del inmueble en el caso de que funcional y estructuralmente puedan separarse en dos o más cuerpos del edificio. En este último caso cabrá la opción de limitar la declaración de ruina al cuerpo o cuerpos constructivos afectados.

2. En el caso de la declaración de ruina parcial de un edificio, el cálculo de costes de reparación o reposición se realizará exclusivamente sobre aquella parte afectada, sin que sea posible añadir costes de salubridad referidos al cuerpo edificatorio que no esté afectado en su seguridad o estabilidad.

Artículo III.5.15. Declaración de ruina

1. La declaración de una edificación en estado ruinoso 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 y al que pondrá fin una resolución del Alcaldía en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición.
- b) Declaración de ruina de solo parte del edificio en las condiciones del artículo anterior, 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 públicos, ordenando al mismo tiempo al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución determinará.

2. Si la declaración se iniciara a instancia de interesados, se harán constar en el escrito que éstos presenten:

- a) Los datos de identificación relativos al inmueble.
- b) El motivo o motivos en que se basa el estado de ruina
- c) La relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
- d) Certificado, expedido por facultativo competente, en el que:
 1. Se justifique la causa de instar la declaración de ruina.
 2. Se describa el estado físico del inmueble.
 3. Se acredite asimismo si, en el momento de la petición, el edificio reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá que el Alcalde ordene el desalojo del inmueble y la adopción de las medidas que procedan con relación a la seguridad del mismo (que no implica la declaración de ruina inminente).

Artículo III.5.16. Ruina inminente

1. La ruina será calificada de inminente cuando el deterioro físico de la edificación sea de características tales que pueda implicar riesgo para las personas o bienes.

2. Si existiera peligro y urgencia en la demolición, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

Artículo III.5.17. Obligación de demoler

1. La declaración total o parcial del estado ruinoso de un edificio supone para el propietario la obligación de demoler la parte declarada en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La antedicha obligación no alcanzará a las partes del edificio sobre las que exista una exigencia de conservación, por estar el mismo incluido alguno de los Catálogos del PGOU o aquellos que pudieran promulgarse, salvo justificaciones puntuales de ruina fuera de la estructura portante.

3. La declaración de ruina recaída sobre un edificio catalogado al amparo del artículo 87 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico o sobre un edificio calificado o inventariado con arreglo a la Ley del Patrimonio Cultural de Cantabria no producirá, por sí sola, la obligación de demoler.



Capítulo III.6. EFECTOS DEL PLAN SOBRE SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo III.6.1. Concepto de fuera de ordenación

1. De acuerdo con los artículos 44.1 f) y 88 de la Ley de Cantabria 2/2001 se encontrarán en situación de fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación del presente plan que resulten disconformes con el mismo de acuerdo a los criterios objetivos que establezca el PGOU (Artículo III.6.2).

Por lo tanto, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial aplicable y en el planeamiento territorial, los usos y construcciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan que no cumplan las condiciones establecidas en el mismo serán declarados como fuera de ordenación cuando incurran en alguna de las circunstancias que se expresan en el artículo siguiente.

2. El fuera de ordenación tendrá un carácter transitorio siempre que se pueda regularizar mediante la ejecución de obras, o la adopción de medidas correctoras o restricciones, que hagan compatible la construcción o el uso con las condiciones establecidas por el Plan.

Artículo III.6.2. Situaciones que suponen el fuera de ordenación

1. A los efectos previstos en la legislación urbanística podrán declararse en situación de fuera de ordenación los edificios, instalaciones, obras o usos en las que se den las siguientes circunstancias:

- a) Los **expresamente señalados** como tales en el PGOU o en el planeamiento de desarrollo.
- b) Los usos cuyos efectos puedan irrogar **riesgos probados** en el medio y que, por tanto, sobrepasen los máximos previstos en la normativa en materia de seguridad, salubridad y protección ambiental, salvo que estos puedan resolverse con medidas correctoras.
- c) Las **construcciones auxiliares** (Artículo V.1.39) localizadas sobre suelos calificados para usos viarios o afectadas por las alineaciones de vial, así como las emplazadas en terrenos destinados a *espacios libres* o *equipamientos*, salvo declaración sobre su adecuación en la documentación específica del Plan General.
- d) Los ubicados sobre **suelo urbano no consolidado o urbanizable**, salvo que el Plan General los contemple como adecuados a las previsiones para este suelo en las fichas específicas, o que la figura de desarrollo correspondiente los asimile en su nueva ordenación sin vulnerar con ello las determinaciones vinculantes del Plan General.
- e) Los que así se **declaren** expresamente por reconocerse incursos en situaciones de incompatibilidad con arreglo a la normativa aplicable.
- f) Las obras de edificación o algún otro uso del suelo respecto de los cuales el Ayuntamiento no hubiera adoptado acuerdo alguno que, siendo requerible, no hubieran obtenido licencia transcurridos más de cuatro años desde la total terminación, o las que se hubieran ejecutado o desarrollado sin respetar las condiciones de la autorización otorgada, de acuerdo con el artículo 208 de la Ley de Cantabria

2/2001, quedaran en situación de fuera de ordenación, salvo que con posterioridad el titular obtuviera la oportuna licencia municipal.

2. La inclusión de un inmueble en el **Catálogo** impide la declaración del fuera de ordenación, primando la obligación de conservación de todos los elementos reseñables que motivaron su catalogación. Corresponderá en estos casos a los Servicios Técnicos Municipales resolver en relación con la adecuación de las construcciones a las condiciones que se deducen de las determinaciones del PGOU.

Artículo III.6.3. Obras admitidas en supuestos de fuera de ordenación

1. Se podrán realizar todo tipo de obras destinadas a subsanar la situación que conlleva el fuera de ordenación, así como las admitidas en el Catálogo y las obras tendentes a la mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble.

2. En cualquiera de las circunstancias que motivan la declaración de un fuera de ordenación será posible la realización de obras que exija el ornato, higiene o conservación y mantenimiento del edificio.

3. Serán admisibles otras obras en el inmueble incurso en fuera de ordenación conforme a las limitaciones expresadas en la ordenanza de zona y demás limitaciones aplicables, incluidas las que se derivan de la legislación sectorial y las específicas en función de la actividad, siempre que se proponga por el promotor la renuncia al eventual incremento de valor conforme establece el artículo 88.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 (levantamiento de acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación y ésta sea aceptada por los propietarios).

En estos casos deberá acreditarse que las obras no interfieran en la ejecución de las previsiones del Plan y que el desarrollo de la actuación no agrava los inconvenientes que provocan la situación del fuera de ordenación.



régimen urbanístico del suelo

Título IV. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

Capítulo IV.1. ESTRUCTURA GENERAL Y DEFINICIONES PREVIAS**Artículo IV.1.1. El derecho de propiedad**

1. El presente Plan General define como contenido normal del derecho de propiedad los usos y aprovechamientos del suelo admisibles según su clasificación y régimen del suelo, la calificación del suelo, la regulación de ámbitos de gestión y ejecución, así como la Normativa de protección del patrimonio y de protección ambiental.

A estos efectos se entenderá por **clasificación del Suelo** la división de la totalidad del territorio municipal según su *aptitud genérica para servir de soporte a los distintos usos*. El **Régimen del Suelo** define la regulación de las facultades del derecho normal de propiedad, de sus límites, derechos y deberes en función de la clasificación. La asignación a los predios de una determinada clase y categoría de suelo de acuerdo con lo previsto en el **plano o.1** (de Clasificación y Categorización del Suelo) provoca la asignación del régimen de suelo definido para la misma en estas Normas.

2. Los usos autorizados por el plan estarán limitados en todo caso por los **condicionantes de actuación superpuestos a la clasificación y calificación del suelo**, regulados por las respectivas normativas de aplicación y cuyo desarrollo gráfico está expresado en los **planos de la serie o.2**, todo ello conforme establece el Capítulo IV.4.

- a) **La Calificación del Suelo** divide los suelos urbanos, urbanizables y de sistema general en *zonas de asignación de diferentes usos globales y característicos*, asignando a cada área, o parte de ella, una determinada Ordenanza de Zona de las contempladas por el Plan General.

La asignación de uso global, uso característico y ordenanza de Edificación provoca la aplicación de las normas correspondientes a éstos en cada caso, además de las de carácter general comunes a la urbanización, la edificación y los usos admitidos.

Los **planos de la serie o.4** establecen la **Calificación del Suelo Urbano o Urbanizable** del municipio

- b) Coherentemente, el Plan General divide parte del territorio municipal en **Ámbitos** con el objeto de *precisar su ordenación y definir las condiciones específicas de su gestión o ejecución*.

Los **planos de la serie o.4** avanzan los ámbitos que delimita el Plan General. En la memoria de ordenación del Plan se adelantan las fichas de los ámbitos. La inclusión de los predios en alguno de los ámbitos supone la definición concreta de su contenido del derecho de propiedad y del procedimiento necesario para su gestión o ejecución, al efecto de garantizar el cumplimiento del Plan General y el reparto justo y equitativo de las cargas y beneficios entre los afectados.



Artículo IV.1.2. Clasificación y régimen del suelo

1. El régimen del suelo define el estatuto básico de los propietarios del suelo en cada una de las clases y categorías en las que se divide el territorio municipal según su aptitud genérica para servir de soporte a los distintos usos, y teniendo en cuenta su vocación y sus condiciones materiales: en Suelo Rústico, Urbano y Urbanizable, dentro de cuyas categorías se integran los Sistemas Generales, ocupando suelos que han de servir de soporte material a la estructura urbana y que permiten el ejercicio de las aptitudes de cada clase de suelo.

2. De acuerdo con la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, según lo que se expresa en los artículos 108 y 109, el suelo rústico se subdivide en Suelo Rústico de *Especial Protección* y de *Protección Ordinaria*. Los derechos y limitaciones de los propietarios del Suelo Rústico, así como su régimen general están definidos en los artículos 110 a 116 de la citada ley autonómica.

3. Se define como suelo urbano aquél que cumple los requisitos exigidos por el artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001, diferenciándose:

Suelo Urbano No Consolidado: el formado por los terrenos del suelo urbano sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.

Suelo urbano Consolidado: el resto del suelo urbano.

Los derechos y deberes del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado se definen en los artículos de 97 a 100 de la precitada Ley de Cantabria 2/2001.

4. El suelo urbanizable es aquel que, conforme al planeamiento, puede ser objeto de transformación y no tiene la condición de urbano o rústico, tal y como define el artículo 103 de la Ley 2/2001 de Cantabria. Dentro de esta clasificación, únicamente se contempla en la propuesta el siguiente:

Suelo Urbanizable Delimitado: formado por los terrenos que se consideren motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional y para los que el Plan General establecerá las condiciones concretas de ejecución. Los derechos y deberes de esta clase de suelo se establecen en los artículos 105 a 107 de la ya mencionada Ley de Cantabria 2/2001.

Artículo IV.1.3. Calificación del suelo e intensidad de uso

1. La Calificación Global más la Pormenorizada definen las actividades que si cumplen con los criterios señalados en el Capítulo V.3 de estas Normas se consideran autorizados en los suelos de que se trate.

La compatibilidad dentro de las áreas entre los usos pormenorizados se regula dentro de cada Ordenanza de zona o en la propia regulación de los usos.

2. Las ordenanzas de Edificación y Usos, en cuanto parten de la calificación del suelo, contienen la definición última y precisa de los usos pormenorizados y su régimen de compatibilidad, así como determinaciones físicas de la edificación posible en cada área de ordenanza. Es el último nivel de determinaciones de ordenación vinculantes contenidas en el Plan General; vinculaciones que tienen carácter impositivo en lo referente a usos pormenorizados y limitativos de la potestad privada en lo relativo a compatibilidad de uso y a posibilidades edificatorias.

3. De acuerdo a lo dispuesto en la legislación urbanística, cada parcela solo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General o, en virtud del mismo, el que definan los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen. Dicho aprovechamiento urbanístico no confiere a sus titulares otro derecho que el de exigir que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

- El *suelo rústico* carece de aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de las obras o actuaciones que sobre él pudiesen autorizarse de acuerdo a la legislación y el Plan General, así como en las figuras que se aprueben en desarrollo de lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001.
- Los *suelos urbanizables delimitados* tendrán el aprovechamiento que les correspondiese en función de las determinaciones de planeamiento.
- El *aprovechamiento patrimonializable* por los propietarios del suelo urbano no consolidado y urbanizable es el 85% del aprovechamiento medio establecido en el Plan General para la unidad de gestión en la que se incluyeran los terrenos.

4. Son requisitos necesarios para la consolidación del aprovechamiento urbanístico:

- a) La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que deba desarrollar el ámbito
- b) La delimitación de unidades de actuación cuando proceda.
- c) El cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución y urbanización que fueran aplicables.

5. La división del territorio municipal en ámbitos superpuestos permite la articulación de las determinaciones concurrentes del Plan General, provenientes al menos de las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución. Tal división no agota las necesarias para el total desarrollo, gestión y ejecución del Plan, por lo que la presente Normativa arbitra los instrumentos, procedimientos y criterios complementarios de los preceptos de la legislación urbanística, necesarios para la generación de nuevos ámbitos.

6. La superposición de los ámbitos y de las determinaciones normativas anejas a los mismos para cada clase de suelo, dentro del régimen de concurrencia que se define en este título, precisa el contenido normal de la propiedad a los efectos contemplados en la legislación urbanística vigente.



Artículo IV.1.4. Legislación concurrente

El aprovechamiento, que como contenido normal de la propiedad se define anteriormente, se ejercerá dentro del cumplimiento simultáneo de las Normas Sectoriales vigentes y que puedan aparecer, las normas procedimentales, según lo establecido en el Título III y en los títulos de la presente normativa referentes a la ordenación de los usos y la edificación, todo ello, dentro del marco del derecho urbanístico contenido en la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, al que se remite genéricamente, independientemente de las remisiones concretas que aparezcan en este texto.

Artículo IV.1.5. Deberes Generales de los propietarios y promotores

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

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

Capítulo IV.2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Apartado 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo IV.2.1. Criterios generales de inclusión en los Sistemas Generales

Se incluyen como Sistema General aquellas piezas del territorio que cumplen un papel relevante en la estructura orgánica urbana y territorial del municipio, bien por su uso específico o por su relación con otros usos. Están todos ellos indicados en los planos de ordenación, en singular en el plano representativo de la Estructura General y Orgánica del Territorio (EGOT), planos de la serie 0.3. La inclusión como Sistemas Generales conlleva un especial régimen de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación coherentes con su interés en la estructura urbana municipal.

Artículo IV.2.2. Estructura de los Sistemas Generales

El Plan General diferencia los siguientes Sistemas Generales que conforma la EGOT:

- a) El **Sistema General de Comunicaciones y Transportes** incluye las redes de carreteras que resultan imprescindibles para garantizar el funcionamiento de la estructura urbana y territorial del municipio, así como su comunicación con la estructura territorial del resto de la Comunidad, es decir, las carreteras estatales, autonómicas, locales y vecinales.
- b) El **Sistema General de Equipamientos** incluye todos aquellos equipamientos de ámbito general urbano o municipal, que además se constituyen en hitos urbanos imprescindibles para la lectura de la estructura urbana. Comprende los suelos calificados globalmente de equipamientos dentro de cualquiera de los usos pormenorizados contemplados en la definición de Uso de Equipamiento por constituirse en soporte de actividades de uso público o colectivo de interés público general por su relevancia dentro de su subsistema correspondiente. Sus condiciones de uso y de edificación serán las definidas para cada uso de los pormenorizados y para el global en estas Normas. Habrán de cumplir en cualquier caso las normas o directrices sectoriales que les sean de aplicación.
- c) El **Sistema General de Espacios Libres** incluye las plazas, zonas peatonales y zonas verdes dentro y en los alrededores de los núcleos habitados. Comprende las zonas verdes públicas o espacios libres de uso y dominio públicos específicamente destinados al esparcimiento de la generalidad de los ciudadanos.
- d) El **Sistema General de Infraestructuras Servicios Técnicos** comprende las instalaciones y redes que garantizan la cobertura adecuada de los servicios urbanos básicos de suministro de energía y de agua y de evacuación y depuración y/o eliminación de residuos urbanos. Comprende las instalaciones, centro de producción, almacenaje y distribución, etc. de las infraestructuras básicas de la energía y del abastecimiento, depuración y distribución del agua, tales como subestaciones eléctricas, tendidos eléctricos de media y alta tensión, gasoductos, depósitos de agua, depuradoras y canalizaciones de agua limpia y residual, vertederos de residuos sólidos urbanos, telefonía, etc.



Cada una de las piezas que se incluyen en alguno de los Sistemas Generales y sus Subsistemas se grafían específicamente en los planos de ordenación.

Artículo IV.2.3. Régimen de los Sistemas Generales

La definición y los criterios de inclusión en un subsistema de los que componen los Sistemas Generales se recogen en los capítulos siguientes de este apartado y el régimen de usos y edificación será el definido en los artículos referentes a las condiciones particulares de los usos definidos en las presentes Normas, así como en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

Artículo IV.2.4. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de Sistemas Generales

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

2. El Ayuntamiento se reserva el derecho de anticipar la obtención y urbanización de dichos sistemas generales cuando se considere necesario porque ello suponga una mejora justificada para el municipio, para lo que podrá emplear cualquiera de los sistemas previstos en el artículo 142 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Apartado 2. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo IV.2.5. Desarrollo por planeamiento de detalle

1. El desarrollo de los sistemas generales podrá realizarse a través de Planes Especiales, excepto cuando el Plan General contenga todas las determinaciones necesarias para su obtención o estén incluidos o adscritos a unidades de gestión (a desarrollar mediante instrumentos de desarrollo y con instrumentos de equidistribución de beneficios y cargas, cuando resulten necesarios) según establezca el propio Plan General o los que tengan lugar en su desarrollo.

2. Los sistemas generales podrán desarrollarse por unidades completas o por partes diferenciadas, a cuyos efectos el Ayuntamiento por el procedimiento detallado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística podrá delimitar las correspondientes unidades de actuación o, en su caso, actuaciones asistemáticas, o modificará las delimitaciones previstas en el Plan, sin que ello suponga necesariamente la modificación de Plan General.

Apartado 3. OBTENCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo IV.2.6. Procedimiento General

1. Los Sistemas Generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan a través de la resolución de los correspondientes procedimientos de ocupación directa, expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

2. La definición de los sistemas generales se fundamenta en la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina. En virtud del Plan, el Ayuntamiento está facultado para imponer la continuidad de tales usos y actividades, incluso mediante la expropiación forzosa de los terrenos y edificaciones de titularidad privada adscritos a sistemas generales, o de su uso y explotación, cuando ello fuere necesario a tal fin.

Artículo IV.2.7. Sistemas Generales no adscribibles a suelo urbanizable

1. Los sistemas generales existentes ubicados en suelo de propiedad privada cuyo uso actual coincida con el previsto por el Plan transmitirán la titularidad del dominio al Ayuntamiento, salvo señalamiento en contrario del Plan o del Ayuntamiento en el transcurso de la vigencia del mismo.

2. Los terrenos de propiedad privada destinados a dar soporte a sistemas generales deberán transmitirse gratuitamente al Ayuntamiento a través de las correspondientes actas administrativas de cesión o títulos de reparcelación, compensación u ocupación directa cuando dichos terrenos formen parte de ámbitos de gestión donde los mismos se prevean como cesión obligatoria y gratuita, o a través del procedimiento expropiatorio en el resto de los casos.

Artículo IV.2.8. Sistemas Generales necesarios para el desarrollo de los ámbitos

1. Los sistemas generales definidos en el Plan General como actuaciones aisladas y que sean necesarios para que los sectores a los que sirvan puedan materializar la conexión efectiva a los sistemas generales existentes podrán ser obtenidos y urbanizados por el Ayuntamiento a cargo del sector.

A tal efecto el Ayuntamiento podrá optar por la vía de la expropiación o bien podrán incluirse los terrenos en los correspondientes sectores, en cuyas unidades de actuación se efectuará la compensación de los derechos privados afectados. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 142 de la Ley de Cantabria 2/2001.

2. Para su obtención el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa y la expropiación forzosa de los derechos privados, con la consiguiente subrogación de derechos en la correspondiente unidad de compensación o reparcelación, o por la cesión gratuita derivada de la ejecución del correspondiente sector.



Artículo IV.2.9. Sistemas Generales que no exijan la titularidad dominical pública

El Plan General lleva implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios necesarios para la ejecución de servicios que no exijan la expropiación del dominio, pudiéndose tramitar la imposición de servidumbres conforme a lo previsto por la legislación urbanística de aplicación en materia de expropiaciones.

A este respecto los proyectos que desarrollen las propuestas de infraestructuras previstas en el Plan General establecerán de forma concreta los suelos necesarios para el desarrollo de las mismas.

Apartado 4. EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo IV.2.10. Ejecución Material de los Sistemas Generales

1. La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

2. Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales, excluidos los conceptos a los que se refiere el artículo 128 de la Ley de Cantabria 2/2001, serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos Sistemas Generales establecidos en el suelo urbano no consolidado y urbanizable, participando los particulares en la parte que les corresponda en virtud de lo que establezca el Plan General y la legislación.
- b) Por los particulares en caso de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los Sistemas Generales en suelo urbano como en los establecidos en el suelo urbanizable.
- c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones del Plan General, en su defecto, según se determine en los correspondientes Planes Parciales.



Capítulo IV.3. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Apartado 1. RÉGIMEN GENERAL

Artículo IV.3.1. Categorización del Suelo Rústico

1. El Suelo Rústico quedará sujeto al régimen previsto al efecto en la Ley de Cantabria 2/2001 (sección tercera del capítulo II del título segundo), donde se delimitan los derechos de los propietarios, así como la competencia y procedimiento para autorizar los usos y las construcciones posibles, que serán conformes con las determinaciones del planeamiento territorial de aplicación y la legislación sectorial, además de las que en su desarrollo establezca el Plan General, o las definidas en razón a los valores paisajísticos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, así como por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales acreditados que puedan afectar a la seguridad de las personas o integridad de los bienes y derechos. Deberá estarse a todo lo dispuesto por el planeamiento territorial de aplicación, lo que indiquen las Normas Urbanísticas Regionales y el Plan Regional de Ordenación del Territorio.

2. El Suelo Rústico de Covera de Toranzo se divide en las siguientes categorías:

Suelo Rústico de **Especial Protección**:

vinculados a los cauces:

de RIBERAS (RER)

vinculados al uso del Monte:

de BOSQUE AUTÓCTONO (REMA)

de PROTECCIÓN FORESTAL (REF)

vinculados al uso agropecuario:

DE PRADOS DE VEGA (REAV)

DE PRADOS ABIERTOS (REAA)

DE PRADOS CERRADOS (REAC)

DE PASTIZALES (REAP)

Suelo Rústico de **Protección Ordinaria**:

de PRADOS Y MIESES MUY HUMANIZADAS (ROAM)

3. A las categorías anteriores se le superponen las limitaciones de los **condicionantes de actuación superpuestos**, desarrollados en el Capítulo IV.4 y se aplican con independencia de la clasificación y categorización del suelo:

Artículo IV.3.2. Mecanismos de Regulación de Usos del Suelo Rústico

1. Los usos definidos en el presente título se tutelan mediante la regulación de los usos del suelo y actividades, existentes o potenciales, que deban ser propiciados, o simplemente admitidos, en cada categoría de ordenación.

- Se consideran propiciados los usos que puedan influir positivamente en la consecución de los objetivos pretendidos en la categoría de ordenación asignada.
- Se consideran admisibles los que no influyan negativamente en la consecución del objetivo pretendido en la categoría de ordenación asignada, pudiendo estar condicionados de forma que su desarrollo no hipoteque el uso global propiciado. Estos usos tienen carácter excepcional y tasado sin que puedan transformar la naturaleza y vocación del suelo, ni lesionar de manera importante o sustancial el valor que fundamentó su inclusión en la categoría correspondiente. Serán actos sometidos a autorización o licencia, según lo dispuesto en el Capítulo III.2.
- Los usos no incluidos entre los propiciados y admisibles integran los denominados usos prohibidos, independientemente de que no se señalen de forma específica, por considerarse que afectarían negativamente a las características ambientales de la zona impidiendo el cumplimiento del objetivo perseguido.

2. La realización de **edificaciones y construcciones** podrá llevarse a cabo únicamente en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística, el planeamiento territorial y la legislación sectorial de aplicación, así como las disposiciones del presente Plan General para las diversas categorías de suelo rústico, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 116 de la Ley de Cantabria 2/2001 y, en su caso, con la presentación de la documentación que al efecto especifique el Gobierno Regional.

3. Las determinaciones establecidas en el PGOU **únicamente serán de aplicación en terrenos forestales o con la condición jurídica de monte** (conforme lo establecido en el artículo 5 de Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes) **cuando no contradigan la legislación forestal, ni supongan una invasión de las competencias del órgano forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria**, que son: la ordenación y aprovechamientos forestales, la aprobación de los PORF, el cambio de uso forestal, la organización de la defensa contra incendios forestales y la gestión de la sanidad forestal. Es decir, los terrenos que tengan la condición jurídica de monte quedan sujetos a la referida Ley de Montes, por lo que corresponde a la Dirección General competente en la materia la autorización de los usos que en los mismos puedan darse. El informe, autorización o notificación que proceda en cada caso, será el contemplado en la normativa forestal y será emitido por la Dirección General competente del Gobierno de Cantabria.

4. Todos los usos y actuaciones en el medio rural estarán a las prohibiciones y limitaciones expresas del Anexo V del Decreto 16/2007, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre Incendios Forestales (**Infocant**), instrumento sectorial que tiene como principales objetivos analizar el riesgo de incendios forestales que existe en Cantabria, determinar el



alcance de los mismos y establecer la organización y los procedimientos de actuación y utilización de medios y recursos necesarios para hacer frente a una situación de emergencia ocasionada por un incendio forestal.

5. En lo que se refiere a la autorización de la construcción en suelo rústico de **viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural**, el Plan General, excepto en los ámbitos de proximidad en los que se ha previsto la regulación a través de las determinaciones de un Plan Especial, asume la regulación específica de las previsiones edificatorias contenidas en el régimen transitorio de la Ley de Cantabria 2/2001, por lo que las mismas se podrán autorizar en los ámbitos que establece la **DT 9ª 2 b)** y conforme a las reglas definidas en la **DT 9ª 3**, todo ello sin perjuicio de la eventual aprobación de otros planes especiales conforme se habilita en la Disposición Adicional Quinta de la referida Ley.

Artículo IV.3.3. Instrumentos de planeamiento en Suelo Rústico

Para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan en el Suelo Rústico, además de las actuaciones aisladas, podrán redactarse **Planes Especiales** en las condiciones que a continuación se especifican.

- a) Podrán desarrollarse Planes Especiales para el desarrollo de sistemas generales en Suelo Rústico, cualquiera que sea su contenido, debiendo justificarse que se respetan debidamente las exigencias de este Plan respecto a cada categoría de suelo.
- b) Los distintos tipos de Suelo Rústico son susceptibles de verse desarrollados mediante Planes Especiales dirigidos al fomento, mejora y conservación de los valores que son objeto de su protección específica. Los Planes Especiales podrán regular las condiciones de los usos admisibles que se autorizan por el Plan.
- c) En consonancia con la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, podrán desarrollarse planes especiales en el suelo rústico para la regulación y ordenación de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o a los núcleos tradicionales.

Apartado 2. DEFINICIÓN DE USOS PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO

Artículo IV.3.4. Definición de Usos propios del Suelo Rústico

Los tipos de usos regulados en Suelo Rústico por este Plan atienden a las definiciones establecidas en los puntos recogidos a continuación, sin perjuicio del cumplimiento de las Normas Generales de Usos expresadas en el título quinto de la presente normativa, cuando sean de aplicación.

Artículo IV.3.5. Definición de Usos relativos a la protección ambiental

Protección estricta

Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o siendo ésta de carácter científico-cultural.

Conservación activa

Continuidad del uso actual, mantenimiento de las condiciones de uso y explotación que se vengán realizando, siempre con la participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible.

Mejora ambiental

Tratamientos capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a estados de equilibrio más evolucionados ecológicamente, como pueden ser: podas selectivas, claras autorizadas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, operaciones fitosanitarias, plantación o siembra de especies arbóreas seleccionadas por criterios ecológico-paisajístico, etc.

Artículo IV.3.6. Definición de Usos relativos a infraestructuras

Vías de transporte

Incluye las carreteras, junto con sus instalaciones complementarias, así como otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico.

Líneas de tendido aéreo

Incluye el tendido de redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras de distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red.

Líneas subterráneas

Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas así como las instalaciones complementarias.



Instalaciones y servicios técnicos de carácter no lineal

Incluye un conjunto de instalaciones tales como: depósitos de agua, estaciones depuradoras, equipos de bombeo, torres, subestaciones, plantas de generación de energía, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

Artículo IV.3.7. Definición de Usos de interés público o social

Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento legamente establecido. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes:

- Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en medio rural.
- Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural, pero que implican una potencial incidencia negativa sobre el medio.
- Servicios públicos asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.

Edificaciones de interés público y social

Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios públicos o privados que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declarados de utilidad pública o interés social.

Artículo IV.3.8. Definición de Usos relativos al ocio y esparcimiento

Recreo extensivo

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades que se desarrollan en superficies de mayor o menor extensión de forma pseudoaleatoria, poco incidentes en el medio físico y que no requieren ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. Entre estas actividades se distinguen:

- El excursionismo (paseo, senderismo y montañismo) y la contemplación de la naturaleza.
- Los paseos a caballo y en bicicleta de montaña.

Recreo intensivo

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades caracterizadas por la concentración de la afluencia en un punto o área determinada con equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación, en grado variable, de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo, incorporando mobiliario e infraestructuras del tipo de mesas, bancos, barbacoas,

fuentes, servicios sanitarios, papeleras y contenedores de basura, quioscos, juegos de niños, aparcamientos, alguna edificación de pequeña entidad, etc.

Actividades cinegéticas y piscícolas

Práctica de la caza y la pesca dentro de la reglamentación nacional y autonómica que las regula.

Campamentos de turismo

Entornos debidamente delimitados, dotados y acondicionados para su ocupación temporal por campistas que pretendan hacer vida al aire libre con fines vacacionales o turísticos utilizando como residencia albergues móviles: tiendas de campaña, caravanas u otros similares de fácil transporte.

Infraestructura de ocio y tiempo libre

Determinadas actuaciones vinculadas con el deporte al aire libre requieren una gran ocupación de suelo, al tiempo que son capaces de adaptarse al medio natural, aprovechándose del relieve, de los cursos fluviales, etc. En relación con su extensión, no suelen precisar edificabilidades muy altas y su implantación no tiene que ser irreversible, como es el caso de los centros de aventura, los centros ecuestres, los campos de golf, ecuestres, etc.

Artículo IV.3.9. Definición de Usos relativos a la explotación de recursos primarios

Agricultura

Actividades relacionadas con la obtención de cultivos, que incluyen: las labores de preparación de la tierra, cuidados y tratamientos fitosanitarios, recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo. Podrán incluir la ejecución de *obras y mejoras agrarias*, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de infraestructuras al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas, creación de praderas y pastizales, y otras labores propias de la agricultura y asimilables.

Invernaderos

Instalaciones permanentes, de estructura ligera, fácilmente desmontables y con cubierta translúcida, destinadas a desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo del cultivo de especies vegetales o asimilables.

Ganadería extensiva

Explotaciones en las que el ganado se cría fundamentalmente en espacios abiertos, no siendo objeto de estabulación continuada, por lo que no exigen la disposición de edificaciones cerradas.



Se incluyen las labores de implantación, mejora y aprovechamiento de pastizales, tanto si éste se realiza "a cliente" como por medios mecánicos o manuales de siega y recolección. Incluye también infraestructuras y construcciones ligadas al pastoreo, tales como cercados, bordas y abrevaderos. Podrá incluir naves abiertas para el refugio del ganado.

Explotación agropecuaria

Todas aquellas construcciones destinadas a:

- Aprovechamientos ganaderos intensivos, dedicados a la guardería y/o a la cría intensiva de todo tipo de animales en régimen de estabulación permanente, sin perjuicio de la disposición complementaria de espacios abiertos.
- Se entenderá por explotación ganadera aquellas instalaciones y bienes organizados por su titular para la producción de ganado y prestación de servicios ganaderos para el mercado, excluidos los zoológicos, las explotaciones domésticas y los mataderos.
- Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.
- Industrias y almacenes en medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche.

Silvopascícolas tradicionales

Actividades relacionadas con los aprovechamientos de madera y leña, el pastoreo extensivo y asimilables, con una intensidad que permita mantener las áreas de campeo y evitar la invasión del matorral sin llegar a generar una sobreexplotación de los pastos.

El desarrollo de estas actividades podrá incluir pequeñas obras de infraestructura e instalaciones tales como bordas, abrevaderos, cerramientos, etc. Estas obras deberán estar correctamente integradas en el paisaje circundante. También se permite la construcción de pequeñas estructuras para la recogida de aguas pluviales, siempre y cuando estén integradas en el paisaje y no alteren de forma significativa el régimen de recarga del acuífero. Se incluyen en esta categoría las actividades tradicionales que requieran de pequeñas infraestructuras, como son la apicultura, helicultura, etc.

Forestal

Todo aquello relativo a los montes, conforme lo regula la legislación específica, comprendiendo actividades relacionadas con el aprovechamiento del vuelo del monte, ya se trate de productos maderables o no. Incluye las infraestructuras e instalaciones ligadas a la vigilancia, aprovechamiento y gestión de los recursos forestales. Se incluyen en esta definición las Industrias forestales de primera transformación de los productos forestales (secaderos, serrerías, etc.), que se someterán a las limitaciones específicas del uso de industria.

Explotaciones y actividades extractivas

Aquellas relacionadas con la minería y el aprovechamiento de los recursos minerales, tanto en explotaciones subterráneas como a cielo abierto. Se incluyen las operaciones e instalaciones destinadas a la extracción y tratamiento de los recursos geológicos.

Las construcciones vinculadas a las actividades extractivas comprenden, además las construcciones e instalaciones necesarias para la transformación de los áridos, localizados en la propia explotación, cantera o yacimiento y sus inmediaciones, los establecimientos de beneficio y los complementarios al aprovechamiento del recurso, en las condiciones que establezcan las autoridades ambiental y sectorial competentes.

Artículo IV.3.10. Definición de otros usos admisibles en Suelo Rústico

Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación

Directamente vinculadas con los valores ecológicos, paisajísticos y culturales de la zona en que se implanten, incluyendo equipamientos tales como centros de interpretación o de recuperación de fauna silvestre y similares. Cuando estos equipamientos estarán regulados mediante Plan Especial, no se permitirá su ejecución hasta que dicho Plan esté aprobado.

Vivienda en suelo rústico.

Edificaciones o conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial. Se distinguen los siguientes subgrupos:

- *Vivienda vinculada.* La así definida en el artículo 126.1 del Decreto de Cantabria 65/2010.
- *Vivienda asociada a un uso permitido de interés público o social,* considerada como uso complementario del principal.
- *Vivienda no vinculada.* La que no cumple con la definiciones anteriores, incluyendo la que es propia de las formas tradicionales de asentamiento rural que se admiten en los crecimientos apoyados en los núcleos preexistentes.

Alojamiento turístico

Establecimientos hosteleros conforme al artículo 15.1 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.

Establecimiento de restauración

Edificación destinada a la restauración conforme al artículo 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.

Actividades de ocio y turismo rural

Se entiende por actividades de ocio aquellas derivadas de las prácticas sociales de tiempo libre que por su carácter y contenido no se hallen asociadas a actuaciones de interés público, tales como los deportes de



montaña, los deportes relacionados con masas y cursos de agua, el termalismo y los deportes que requieren superficies medias o grandes tales como el golf o la equitación.

Se entiende por turismo rural el que se lleva a cabo sobre el conjunto de alojamientos, instalaciones, estructuras de ocio y recursos naturales y arquitectónicos existentes en zonas de economía predominantemente agraria. Se consideran así las que, de entre las que se definen en la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo, se corresponden con los alojamientos en el medio rural englobándose bajo las modalidades asimilables a las de alojamiento y oferta de servicios del denominado turismo rural y activo, tal y como, se definen en el Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria:

- Palacios y Casonas cántabras,
- Posadas de Cantabria,
- Casas de labranza,
- Viviendas rurales,
- Albergues turísticos,
- Empresas de turismo activo, o asimilables.

Las construcciones y usos turísticos que soliciten autorización en el medio rural deberán contar con informe favorable del órgano competente en materia de turismo en relación al cumplimiento y adecuación a la normativa sectorial vigente.

Talleres artesanales

De acuerdo con la definición que se establece en Ley de Cantabria 7/1998, de 5 de junio, de Artesanía, se considera actividad artesana *"toda actividad económica que suponga la creación, producción, restauración o reparación de bienes de carácter artístico o popular, así como la prestación de servicios realizados mediante procesos en los que la actividad desarrollada sea predominantemente manual y que dé como resultado un producto final individualizado y distinto de una producción industrial totalmente mecanizada o en grandes series"* (artículo 3).

Por su parte, la Orden IND 32/2005, de 29 de abril, por la que se aprueba el *Repertorio de Actividades Artesanas de Cantabria*, establece el Repertorio de Actividades Artesanas de Cantabria, dividido en los siguientes grupos: A) y D) ESTÉTICA O DE CREACIÓN (ARTÍSTICA Y TRADICIONAL O POPULAR); B) ARTESANÍA DE BIENES DE CONSUMO (ALIMENTACIÓN) y C) ARTESANÍA DE SERVICIOS.

Instalaciones de uso cultural

Comprenden todas aquellas necesarias para el desarrollo de actividades que, satisfaciendo las necesidades básicas de la población, sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación y enriquecimiento cultural (actividades relacionadas con la

asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.).

Industria

Incluye todos aquellos usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano:

- Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano por la incompatibilidad de su localización en suelos ya transformados o en suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen.
- Industrias relacionadas con actividades extractivas situadas a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste (plantas bituminosas, hormigoneras...)
- Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos.

Depósito de tierras

Instalación de eliminación de residuos inertes, excluidos aquellos considerados tóxicos, los peligrosos, e incluso los impregnados con cualquier sustancia peligrosa (pintura, disolvente, detergente, aceite, grasas, lodos, etc.), mediante su depósito subterráneo o en la superficie, debidamente autorizada por el órgano ambiental competente.



Apartado 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

Artículo IV.3.11. Usos admisibles con carácter general

1. Con carácter general, son usos permitidos los de protección, restauración y utilización del dominio público que sean admitidos por la legislación sectorial correspondiente. Igualmente, se permiten las obras referidas a labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos y edificaciones e instalaciones preexistentes, las correspondientes a la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes a la entrada en vigor del PGOU, las de recuperación ambiental y restauración y regeneración del medio natural de conformidad con su propia naturaleza, así como las actuaciones tendentes a la prevención de riesgos.

2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

- a) Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas, de acuerdo con el alcance que establecen los artículos 127 a 129 del Decreto de Cantabria 65/2010.

Los usos definidos como "relativos a infraestructuras" serán admitidos con carácter general cuando gocen de la consideración de Utilidad Pública o de un interés público o social reconocido, pudiendo estar avalados por un Plan Especial de Infraestructuras.

- b) Los usos declarados de utilidad pública o interés social, que por su naturaleza y características deban emplazarse en medio rural, todo ello conforme se define en el artículo 130 del Decreto de Cantabria 65/2010.
- c) Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter del área donde se ubiquen.
- d) El recreo extensivo en todas las categorías de suelo rústico, salvo limitaciones sectoriales (carreteras, montes, cauces,...), o porque así quede contemplado en la redacción de un Plan Especial, por motivos de protección estricta.
- e) Con carácter general, siempre que sea compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, se admiten las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma planteadas en edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General para ser destinadas al uso residencial, cultural, actividades artesanales, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen. El aumento de volumen será posible en elementos integrados en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico del Municipio de Corvera de Toranzo (CER).
- f) Siempre que el planeamiento sectorial y territorial lo permitan, se admiten usos de equipamientos especiales en los que concurran razones objetivas para su localización en el medio rural. Su implantación debe estar avalada por informe favorable del órgano competente.

3. Se procurará la concentración de las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal en aquellos entornos concretos en donde ya existan, siempre que esta posibilidad sea técnicamente viable.

4. Se consideran compatibles con los usos admisibles en todas las categorías las actividades cinegéticas y sus eventuales instalaciones, desarrolladas de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

Artículo IV.3.12. Caminos rurales

1. La red de caminos rurales, con independencia de su jerarquía, queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. El uso de los mismos queda supeditado a las condiciones que al respecto se establecen en las regulaciones del uso específico por las presentes normas (Artículo V.3.53).

2. En los planos de ordenación del Plan quedan expresados los referidos viales, a reserva del resultado de los instrumentos que en desarrollo del Plan General sean promovidos para la mejora de la red de caminos rurales, con objeto de mejorar su funcionalidad y de favorecer el contacto de las personas con el entorno natural, facilitando el acceso a los elementos relevantes del territorio y la práctica del senderismo y otras actividades recreativas de esta índole, o con otros fines.

3. Las alineaciones de vial o exteriores, en ausencia de su delimitación gráfica concreta en los planos de ordenación, son las que se deducen de las secciones tipo y de lo previsto al efecto en el Artículo IV.3.14.

4. Los eventuales planes especiales destinados al desarrollo de la red rural de caminos tendrán los siguientes contenidos mínimos:

- a) Inventario de los caminos rurales públicos o privados, con integración de las vías pecuarias.
- b) Estructura actual y propuesta de la red de caminos rurales, con previsiones, en los casos en que resulte procedente, en cuanto a la habilitación de nuevos caminos o la expropiación de caminos privados.
- c) Previsiones relativas al tratamiento superficial de los caminos, a la plantación de arbolado, ejecución de infraestructuras e instalaciones complementarias, habilitación de zonas de recreo en las márgenes, señalización, etc.

Artículo IV.3.13. Condiciones de las parcelas en suelo rústico

1. Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en estas normas, en virtud de la cual se segreguen o dividan parcelas de extensión inferior a la mínima establecida en el Capítulo III.2. Apartado 7.



2. Sólo serán edificables en suelo rústico aquellas parcelas que cumplan los requisitos de superficie que se establecen en función del uso, o aquellas superiores a la mínima a efectos de edificación exigida en la presente normativa. Tampoco se considerarán aptas para ser edificadas las parcelas que no cuenten con acceso público desde un espacio público o vial.

3. No estarán obligadas a satisfacer las dimensiones mínimas señaladas con carácter general las parcelas en las que admitan construcciones, instalaciones, actividades y usos de los definidos en el Artículo IV.3.11.

4. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que esté íntegramente clasificada como suelo rústico, no afectada por declaración de utilidad pública, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, ni las incluidas en los sistemas generales.

5. Los usos autorizables, cierres, accesos, así como las distancias a las que se constituye la línea límite de edificación con las infraestructuras de la Red Estatal y autonómica se establecen, de acuerdo con la legislación aplicable, en base a los condicionantes que se expresan en el Capítulo IV.4.

Artículo IV.3.14. Cerramientos de parcela en suelo rústico

1. Se deberán conservar los cerramientos tradicionales de mampostería y los setos vivos. Los nuevos cerramientos se realizarán mediante muros de piedra, setos vivos de especies autóctonas, vallas de madera o estacados con alambre liso, prohibiéndose expresamente el uso del alambre de espino u otros materiales análogos susceptibles de producir daños (salvo en los casos que se establecen en el Artículo IV.4.14), así como los contruidos con bloques de cemento prefabricado visto o similar.

2. Salvo que en aplicación de la legislación sectorial resulte exigible una distancia superior o su regulación a través de Plan Especial, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo rústico confrontando con las vías públicas y caminos, se separarán al menos **3 metros del eje de la vía y 1 metro del borde exterior de su calzada**, todo ello con independencia de las características de la sección que se establezca.

Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos, así como aquellos cierres ornamentales o singulares de reconocido valor que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, sea preferible mantener en su situación original.

3. Las fincas rústicas podrán delimitarse con elementos vegetales o con elementos artificiales, siempre que éstos últimos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 1,3 metros de altura, medidos desde la rasante del terreno, ni superen el metro ochenta. Aquellos cuyos linderos sean fincas

particulares podrán exceder dicha altura en los casos excepcionales de terrenos con pendientes superiores al 10%, en los que se autorizará una altura máxima en el punto más desfavorable de 2,50 metros.

4. Los cerramientos deben cumplir las condiciones de integración establecidas en el Artículo V.1.59 y en ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres, etc.), ni de celosías de hormigón o cerámica.

5. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando por las características del cierre proyectado, o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, así como por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta, o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

Artículo IV.3.15. Invernaderos

1. Los invernaderos serán de cerramientos transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes, quedando destinados a la protección de cultivos situados en su interior, por lo que no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela, pero mantendrán la separación a linderos de dos metros en el caso de una única nave y de 5 metros en otros casos, no pudiendo superar la ocupación máxima del 70 por ciento de la superficie de la parcela, ni la altura máxima de una planta o 5 metros.

Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

2. En los invernaderos no se permiten actividades ajenas al cultivo, salvo la comercialización de sus propios productos, cuando se trate de invernaderos comerciales o viveros, en los que se admite la venta de semillas, abonos, tierras y plantas, prohibiéndose la de otros productos, tales como herramientas de jardinería, sistemas de riego, mobiliario, etc. En los viveros e invernaderos con venta al público, el área de venta no podrá ocupar más del 10 por ciento de la superficie de la parcela. Los viveros y los invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el estacionamiento de vehículos.

3. Para la instalación de los viveros o invernaderos comerciales a que se refiere el párrafo anterior será exigible la satisfacción de las condiciones generales de parcela mínima de estas normas. Para la instalación de invernaderos agrícolas sin funciones ajenas al abrigo de los cultivos, o viveros donde sólo se realice el cultivo sobre terreno natural para su posterior trasplante, sin actividad comercial asociada, no será necesaria la satisfacción de la condición de parcela mínima.



Artículo IV.3.16. Aperos de labranza

1. Aun cuando sea inferior a la parcela mínima edificable y siempre que lo permita la legislación sectorial y el planeamiento territorial, en toda parcela destinada al cultivo y a la explotación agraria se admite la construcción de una caseta para aperos de labranza con las condiciones que establece el artículo 115.4 c) de la Ley de Cantabria 2/2001, sin que su altura pueda sobrepasar los 2,5 metros.

2. En dichas construcciones no se admitirá ningún tipo de uso residencial, de modo que quedarán prohibidas la apertura de ventanas, salvo huecos de ventilación, las instalaciones sanitarias, el suministro de energía, la compartimentación interior, la colocación de porches y, en general, todas aquellas obras e instalaciones que no sean estrictamente necesarias para el uso admitido.

Artículo IV.3.17. Condiciones generales de la edificación en suelo rústico

1. Sin perjuicio de lo previsto en el Artículo IV.3.11, únicamente se permite la realización de edificaciones vinculadas a los usos igualmente permitidos en aquellas categorías del Suelo Rústico en las que expresamente se contemple dicha posibilidad, por lo que dichas edificaciones se desarrollarán con sujeción a las disposiciones de aplicación por razón de la actividad y a las condiciones generales de estas normas, que en cualquier caso pueden verse complementadas con las particulares desarrolladas en los apartados que regulan cada categoría de protección.

2. Además de las limitaciones del artículo 114 de la Ley de Cantabria 2/2001, prevalecerán las determinaciones contenidas en el planeamiento territorial de aplicación, así como las regulaciones concretas derivadas de la legislación sectorial.

3. En todo caso, deberá justificarse la idoneidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño, pudiendo el Ayuntamiento exigir la adopción de las medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje. Sin perjuicio de lo establecido para edificios residenciales, las edificaciones en Suelo Rústico cumplirán las siguientes **condiciones generales**:

- a) Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las cuencas visuales.
- b) Los tipos, formas, proporciones, composición, soluciones constructivas, materiales y colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, debiendo estarse a lo previsto en el Capítulo V.1.Sección 3.
- c) Las construcciones han de realizarse en parcelas que cuenten con acceso rodado a través de la red caminos del municipio.

4. Cualquier actuación que se pretenda realizar en el Suelo Rústico deberá incorporar las medidas necesarias para garantizar la **protección de la red hídrica superficial y de los acuíferos**, sometiéndose en todo caso a la normativa de Aguas y al Plan Hidrológico aplicable:

- Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos, si previamente no tienen autorización de vertido en cauce público del Organismo de cuenca. Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido de dicho Organismo.
- En todo caso se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico aplicable, para los cauces y acuíferos de la zona.
- Se prohíbe cualquier actividad susceptible de provocar contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección.

5. Las construcciones residenciales en el medio rural podrán contar con conexión con las **redes municipales de servicios o disponer de sistemas alternativos** de abastecimiento de aguas, eliminación de aguas residuales y energía eléctrica, debidamente legalizados y conforme a las siguientes condiciones:

- a) Abastecimiento de aguas.
Cuando el abastecimiento no se realice mediante el suministro municipal deberá justificarse su procedencia, forma de captación, aforos, análisis y demás condiciones establecidas por la legislación.
- b) Eliminación de aguas residuales.
 - La eliminación de aguas residuales mediante fosa séptica en nuevas edificaciones será admisible únicamente para las construcciones aisladas que se localicen fuera de núcleos de población y no tengan posibilidad de acceder a la red municipal por encontrarse a más de **100 metros** de la misma.
 - La implantación de fosas sépticas exigirá la previa justificación de la ausencia de riesgo de contaminación y, en cualquier caso, cumplirá lo establecido en la normativa sectorial vigente al respecto.
 - La implantación de este u otro sistema individual de depuración deberá estar expresamente autorizada por el *Organismo de cuenca*.
- c) Acometida eléctrica
 - Se realizará soterrada en el interior de la parcela y conforme establece el Reglamento aplicable.

Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la autorización. Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.



6. Los **parámetros que regulan la edificación** en suelo rústico, en ausencia de limitación específica de cada categoría o de regulación concreta de cada uso, son los siguientes:

- La obra de nueva planta respetará con carácter general *un retranqueo a los linderos y alineaciones exteriores o de vial de 5 metros*, salvo mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos u otras disposiciones aplicables.
- La *altura de la edificación* será adecuada a su entorno, con un máximo de **2 plantas y 7 metros** en edificios destinados a vivienda y 8 metros en edificios destinados a otros usos, salvo que por razón de la actividad se requiera una mayor altura por necesidades funcionales justificadas.
- Salvo las determinaciones especiales que estas normas establecen para supuestos concretos que asignen una ocupación mayor en función del concreto uso que se pretende, **la superficie construida se limita con carácter general a 1 metro cuadrado por cada 10 metros cuadrados de parcela**. Esta limitación, como las restantes aplicables a las construcciones, tiene por fin la adaptación de éstas, en lo básico, al ambiente rural de su situación, y no constituye un derecho mínimo edificable.
- Como excepción, las **edificaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación**, serán exentas, sin medianerías, no limitándose la edificabilidad ni la ocupación máxima, limitándose la altura, que se fija en 4,50 metros de altura total (de coronación de la cubierta del edificio) y la superficie máxima de cada cuerpo construido, que se fija en 150 m²c y retranqueos entre edificaciones y linderos de 5 metros.
- En todo caso serán de aplicación las medidas de protección del paisaje establecidas en estas normas, cuya satisfacción se justificará en la documentación aportada a los trámites de autorización.

Artículo IV.3.18. Condiciones específicas de las explotaciones agropecuarias

1. Cabrá la posibilidad de implantar construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias en aquellas categorías que así se admita, siempre que se disponga, al menos, de la parcela mínima conforme al Artículo III.2.37, que podrá alcanzarse vinculando terrenos afectos a la explotación cuando se encuentren en un entorno razonablemente próximo y así se haga constar en el Registro de la Propiedad.

Las construcciones permanentes vinculadas a explotaciones agropecuarias podrán ocupar hasta un **25 por ciento** de la superficie de la parcela y con una altura máxima para las naves, criaderos e instalaciones análogas de 8 metros, medidos en el punto más alto. La altura máxima podrá incrementarse en aquellas edificaciones de única planta y en los casos en que se justifique técnicamente que es indispensable para el correcto funcionamiento de la explotación, el sistema de producción y/o las instalaciones precisas. En cualquier caso, el exceso de la altura no podrá incrementar en más de un 30 % la altura máxima fijada, afectando exclusivamente a la parte cuya necesidad funcional se acredite.

2. Las instalaciones agropecuarias, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa sectorial higiénico-sanitaria, de bienestar, protección y de bioseguridad que les sea de aplicación. En ausencia de una regulación específica o sectorial más limitativa, las edificaciones de las

explotaciones ganaderas deberán mantener las distancias mínimas con respecto a elementos relevantes del territorio expresadas a continuación:

	distancia mínima (metros)
a núcleos de población de más de 100 habitantes	250
a cierres de parcela	10 a linderos de las parcelas de otros propietarios
a viario	15 al eje de la vía de camino público
a cauces de agua, lechos de lagos o embalses	20, sin perjuicio de las competencias del organismo de cuenca
a captaciones de agua para abastecimiento a poblaciones o manantiales	250, salvo que informes técnicos acreditados posibiliten una menor
a zonas de baño reconocidas	200
a alojamientos turísticos o establecimientos de restauración	100
a industrias alimentarias ajenas a la explotación	250

Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán desde el punto más próximo de la instalación ganadera hasta las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables, y de los núcleos rurales o tradicionales existentes. En estos dos últimos casos, la limitación se reduce a 100 metros, excepto para las explotaciones de cerdos, conejos y gallinas.

3. Los vallados de las superficies que acojan explotaciones agropecuarias o ganaderas deberán ser semitransparentes o mixtos, recomendándose la utilización de elementos vegetales para cubrir los vallados.

4. La explotación deberá contar con suministro de agua apta para el consumo de los animales y para otros usos de la explotación (limpieza, aseos, etc.). Para paliar posibles cortes de suministro, la explotación deberá contar con una capacidad de almacenaje de agua igual o superior al consumo medio estimado en un periodo de tres días o sistema alternativo.

5. Las explotaciones deberán contar con una instalación de saneamiento que recoja las aguas residuales procedentes de aseos y de la limpieza de aquellas dependencias no destinadas al alojamiento de los animales y, en su caso, del agua de lluvia.

6. Si la explotación ganadera contara con suministro de energía eléctrica, éste deberá tener la potencia suficiente para el correcto funcionamiento de los elementos eléctricos de los que disponga.

7. Toda explotación ganadera dispondrá de un sistema de gestión de sus estiércoles (sólidos o líquidos) que se incluirá en el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia. Los estercoleros o fosa de purines deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La capacidad de los depósitos de almacenamiento de purines o estiércoles sólidos de las nuevas instalaciones deberá ser superior en un 10 % a las necesidades estimadas.



- Para evitar posibles escorrentías o desbordamientos, el almacenamiento de los estiércoles o purines deberá respetar un volumen de resguardo de, al menos, el 10 % de la capacidad total del estercolero o de la fosa de almacenamiento.
- Las aguas residuales y deyecciones en forma líquida se recogerán a través de conducciones en una fosa de almacenamiento.
- En el caso de utilizar sistemas con estiércoles líquidos (purines), la capacidad mínima de las fosas de almacenamiento será la suficiente para recoger los purines que se produzcan durante 90 días. En el caso de instalaciones con fosas interiores, podrá computarse la capacidad de estas fosas como parte integrante del sistema de almacenamiento.
- Estas fosas deberán garantizar su estanqueidad (evitando en lo posible la salida de líquidos al exterior, así como la entrada de escorrentías desde el exterior de la fosa), y resistencia frente al empuje de los efluentes contenidos o del terreno circundante. Su profundidad mínima será de 2 metros y la inclinación de los taludes nunca será inferior al 50 %.
- Será obligatorio un vallado perimetral de la fosa, independiente del vallado de la explotación.

Cuando la gestión de los estiércoles sólidos de la explotación se realice por un gestor autorizado, acreditada mediante contrato, la capacidad del estercolero podrá reducirse hasta en un 50 %.

Artículo IV.3.19. Condiciones específicas del uso industrial en suelo rústico

1. Las construcciones industriales en el suelo rústico no podrán ocupar más del **20 por ciento de la parcela**, su altura máxima será de 2 plantas y 8 metros, que podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción. En la documentación para su autorización incluirán los estudios de incidencia en el medio y la previsión de medidas correctoras a adoptar que se estimen necesarias para su dictamen.

2. Sin perjuicio de otras disposiciones aplicables y de las circunstancias que en cada caso particular puedan apreciarse, se establecen para ellas las siguientes condiciones de carácter general:

- Mantendrán una distancia mínima de 15 metros a los linderos de la parcela.
- Se plantará arbolado en el 20 por ciento de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación, conforme establece el artículo 35 de la Ley de Cantabria 2/2001.
- Aquellas actividades que sean consideradas peligrosas o potencialmente contaminadoras de la atmósfera, con carácter general, duplicarán los parámetros anteriores, no pudiendo emplazarse a una distancia menor de 2.000 metros del núcleo de población agrupada más próximo, o bien de los límites exteriores de los suelos urbanos o urbanizables residenciales o mixtos de usos productivos y residenciales, siempre que por las condiciones ambientales (vientos dominantes y otras análogas) no afecten, aun a esa distancia, al núcleo residencial.

- No podrán almacenarse materiales que supongan riesgo alto de ignición o calificados como nocivos, insalubres o explosivos, a menos de 1.000 metros del núcleo de población agrupada más próximo, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados se eliminen o reduzcan las causas justificativas de su alejamiento.

Artículo IV.3.20. Campamentos de turismo

1. La autorización de la implantación de campamentos de turismo y demás modalidades de acampada deberán satisfacer cuantas medidas sean impuestas en la legislación sectorial (Decretos de Cantabria 23/198/6 y 40/1993), siendo exigible una parcela mínima de más de 10.000 y de no más de 100.000 metros cuadrados con acceso situado a menos de 100 metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este plan general. Deberá garantizarse la resolución de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.

2. La implantación de un campamento de turismo requerirá de la tramitación de un Plan Especial de los definidos en el Artículo IV.3.3.

3. La ocupación por el área de acampada no superará el 75 por ciento de la superficie de la instalación. El 25 por ciento restante deberá destinarse a calles interiores, zonas verdes, zonas deportivas y otros servicios de uso común. La capacidad del campamento y el dimensionamiento de servicios se determinarán a razón de 3 personas por parcela o unidad de acampada.

El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de 5 metros. La superficie construida correspondiente a edificaciones permanentes se limita a 25 metros cuadrados por cada 1.000 metros cuadrados de parcela. Su altura no será superior a una planta ni 5 metros.

4. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o el arrendamiento de parcelas. Estos hechos darían lugar a la conceptualización del campamento como urbanización residencial y parcelación urbanística ilegal, con el efecto de la aplicación de las medidas de disciplina establecidas por la legislación urbanística.

5. El conjunto de la finca se cerrará mediante un vallado que impida el libre acceso y se rodeará con una doble hilera de arbolado. La entrada al campamento tendrá una anchura mínima de 5 metros en doble dirección o de 3 metros si es de dirección única. Los viales interiores del campamento serán suficientes en número y sus dimensiones permitirán la circulación de equipos móviles de extinción de incendios y la rápida evacuación en caso de emergencia. Su anchura no podrá ser inferior a 5 metros en viales de doble sentido, ni a 3 en viales de sentido único.



Apartado 4. NORMAS PARA LAS RIBERAS (RER)

Artículo IV.3.21. Definición

Esta categoría se identifica con los cauces y riberas de los arroyos que fluyen por el municipio de Covera de Toranzo y sus bosques de ribera, estableciendo una franja de protección de diez metros en torno de los mismos. Así pues, incluye el Dominio Público Hidráulico y su área de servidumbre, exceptuando los tramos que discurren por el entramado urbano (suelos urbanos y urbanizables).

Los usos de los terrenos incluidos dentro de estas categorías del suelo rústico deberán ajustarse en todo caso a lo establecido en la normativa vigente en materia de protección de Aguas y del Dominio Público Hidráulico.

Artículo IV.3.22. Condiciones de actuación

El criterio de actuación en el caso del entorno de los ríos y arroyos consistirá en favorecer la conservación de la calidad de las aguas y el caudal ecológico, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas, propiciar la regeneración y mejora de los bosques de ribera y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

De acuerdo con la normativa vigente, en la Zona de Servidumbre se deberá permitir el paso para distintos usos (vigilancia del cauce, prácticas de pesca, estudios, etc.), y no se podrán efectuar obras, edificaciones ni cerramientos de ningún tipo que no estén ligados a la utilización de las aguas (diques, molinos, piscifactorías o similares). En el resto de la zona de protección cualquier actuación estará regulada por las presentes Normas y por la normativa sectorial. La utilización de los suelos ocupados por cauce público no podrá llevar en ningún caso aparejada la edificación, mientras que la modificación de las condiciones naturales de los cauces podrá llevarse a cabo únicamente previa autorización del Organismo de cuenca y tramitación de un proyecto específico en el que se justifiquen las razones de interés público que justifican la transformación y se analicen los impactos previsibles de la misma.

Artículo IV.3.23. Régimen de usos

1. Usos **a propiciar**

- a) Las actuaciones de conservación activa y mejora ambiental de cauces, riberas y bandas de protección de ríos y arroyos, lo que incluye acciones de mantenimiento y limpieza de los cauces y márgenes, y de restauración de los bosques de ribera, tanto con fines ecológicos como de disminución del riesgo de inundaciones.
- b) Obras de mejora de la red de drenaje, especialmente las desarrolladas al amparo de la Confederación Hidrográfica.

2. Usos **admisibles**

- a) Recreo extensivo.

- b) Recreo intensivo.

Únicamente y de forma excepcional se permitirá el recreo equipado en las siguientes condiciones: en puntos específicos y previa autorización del Ayuntamiento y el Organismo de cuenca, se podrán permitir usos especiales ligados con la utilización recreativa tradicional de dichos lugares que impliquen pequeñas obras de acondicionamiento así como instalaciones transitorias, pero en ningún caso edificaciones permanentes diferentes a las que posteriormente se especifican.

- c) Agricultura.

- d) Ganadería extensiva.

Se permiten los usos agrícolas y ganaderos, siempre que no interfieran con la utilización pública de las riberas, cumplan la legislación vigente en lo que se refiere a utilización de caudales de agua y respeten en general los valores ambientales de estas zonas.

- e) Forestal con la finalidad de la protección de los márgenes frente avenidas, la minimización de la erosión de los cauces y riberas y el fomento de la biodiversidad y la restauración de los bosques de ribera, contando siempre con el informe favorable del Organismo de cuenca.

- f) Se permiten las líneas subterráneas y las infraestructuras, edificaciones e instalaciones para la defensa y aprovechamiento de las aguas siempre que no den lugar a efectos negativos sobre la cantidad y calidad de las aguas, la vegetación de los márgenes o la fauna acuícola, y que no supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno o de la morfología del cauce. Este tipo de obras deberán estar expresamente autorizadas por el Organismo de cuenca.

- g) La extracción de rocas, arenas y piedras existentes en los cauces, precisará autorización otorgada conforme a la legislación específica con carácter previo a la solicitud de licencia.

3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.

Artículo IV.3.24. Régimen de la edificación y de las obras

1. En principio esta categoría de suelo no es edificable, permitiendo solo obras relacionadas con la defensa de cauces, riego, accesibilidad de los márgenes y similares, así como obras de urbanización elemental relacionadas con la utilización recreativa de determinados enclaves tradicionales (campas, etc.).

2. Los cierres de las fincas que atraviesen la zona de servidumbre deberán permitir el paso de personas con los siguientes fines:

- Servicio del personal de vigilancia del cauce.
- Ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- Salvamento de personas o bienes.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.



Apartado 5. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN FORESTAL (REF)

Artículo IV.3.25. Definición

Se incluyen en esta categoría la mayor parte de los Montes de Utilidad Pública del municipio, así como otras masas forestales cuyas características ecológicas y paisajísticas no los harían merecedores de ser incluidos en otras categorías de Suelo Rústico y que se consideran especialmente protegidos en atención a su similitud con los montes de carácter demanial o productor.

Estos terrenos tienen una clara vocación forestal, estando destinados al aprovechamiento sostenido de los recursos, garantizando así su conservación y mejora. Quedan integradas en esta categoría las masas forestales de carácter productor, algunas de ellas en estado de degradación pero con grandes posibilidades de mejora, recuperación y puesta en producción.

Artículo IV.3.26. Condiciones de actuación

Se trata en estas zonas de favorecer el uso forestal y ganadero del monte de una forma ordenada y asegurar la producción sostenida, conjugando la rentabilidad con la conservación y la mejora ambiental. En las áreas donde se abandonen estas actividades, se promoverá la regeneración de la vegetación autóctona siempre que no lo impida la Gestión Forestal Sostenible que plantee el Órgano Gestor que ostente las competencias legales para su ordenación.

En todo lo que se refiera a los Montes de Utilidad Pública se estará a lo que se establece en el Capítulo IV.4. Apartado 2.

Artículo IV.3.27. Régimen de usos

1. Usos **a propiciar**

a) Forestal.

Tendrá carácter prioritario el uso forestal, procurándose la coexistencia con los usos ganaderos preexistentes. Debe aplicarse una gestión que optimice la función de producción, a la vez de garantizar la conservación y mejora del medio. Así, respecto a aspectos del aprovechamiento forestal, tales como la elección de especie, método de beneficio, tratamientos, turno de corta u otros, se seguirá siempre el criterio de la planificación forestal del órgano competente, considerando en todo momento las ventajas e inconvenientes de tipo ecológico-paisajístico, técnico, económico y social, sin despreciar los condicionantes ambientales.

En cuanto al uso ganadero, el aprovechamiento de pastos deberá llevarse a cabo de forma que se garantice la producción sostenida de los recursos pastables y la regeneración de la cubierta arbórea donde ésta exista, aplicando las mejoras que se consideren oportunas. En caso necesario podrán acotarse al pastoreo determinadas superficies, tales como tramos de regeneración forestal y zonas sobrepastoreadas.

Se promoverá la realización de las mejoras de infraestructura necesarias en relación con estos usos, tales como pistas forestales, vías de saca, cortafuegos, abrevaderos, bordas, cerramientos y otras instalaciones similares vinculadas a las explotaciones forestales y ganaderas extensivas. Estas obras deberán estar correctamente integradas en el paisaje, evitando la introducción de bruscos contrastes visuales, especialmente en las zonas más visibles.

Todas las obras e infraestructuras se realizarán alterando lo menos posible el medio original y solventando de manera satisfactoria todos los problemas de vertidos sólidos y líquidos y de suministro de agua y energía si se requieren.

b) Silvopascícola tradicional.

2. Usos **admisibles**

a) Recreo en cualquiera de sus modalidades.

Se admite el recreo equipado en grado variable, dependiendo de la demanda de este uso en una zona y de la capacidad del medio inmediato y circundante para acogerlo. En cualquier caso deberá controlarse que no lleguen a producirse efectos medioambientales negativos derivados de un uso recreativo excesivo, estableciendo en caso de necesidad las limitaciones y restricciones oportunas.

b) Agricultura.

c) Ganadería extensiva.

d) Explotación agropecuaria.

e) Infraestructuras de ocio y tiempo libre, fuera del Dominio Público Forestal, siempre que esté avalado su desarrollo por un Plan Especial

f) Las actividades propias de la deposición controlada de tierras (vertedero) en las condiciones que establezca el Plan Especial que tenga el cometido de establecer el emplazamiento y las condiciones de la actividad.

3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.



Apartado 6. NORMAS PARA EL MONTE DE BOSQUE AUTÓCTONO (REMA)

Artículo IV.3.28. Definición

Se incluyen en esta categoría manchas de vegetación autóctona (principalmente bosque mixto y encinar) inmersas en áreas más alteradas, tales como prados, plantaciones forestales y proximidades de las zonas más alteradas. Estas manchas juegan un importante papel en el mantenimiento de las comunidades faunísticas rurales, además de contribuir a diversificar el paisaje.

Artículo IV.3.29. Condiciones de actuación

El principal criterio es la regeneración de las masas forestales autóctonas, y el mantenimiento de las masas existentes. Para ello se realizarán actuaciones de protección y mejora de la naturaleza, estas últimas exclusivamente donde se demuestre necesario, y realizadas bajo la tutela de las instituciones responsables de la Ordenación del Territorio, la Conservación de la Naturaleza, de la gestión de montes y de la protección del medio ambiente. Las intervenciones permitidas asegurarán la protección de las masas forestales y las comunidades faunísticas asociadas a las mismas.

Todos los usos y actuaciones en esta categoría estarán a las prohibiciones y limitaciones expresas del Anexo V del Decreto 16/2007, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre Incendios Forestales (Infocant).

Artículo IV.3.30. Régimen de usos

1. Usos **a propiciar**

- a) Recreio extensivo

Únicamente en su modalidad de excursionismo y contemplación de la naturaleza.

2. Usos **admisibles**

- a) Recreio extensivo, en general.
- b) Agricultura, sin incluir instalaciones o construcciones.
- c) Ganadería extensiva
- d) Silvopascícola tradicional.
- e) Forestal.

Salvo las necesarias para la vigilancia y las tendentes a la protección del monte, no se permiten las edificaciones vinculadas al uso forestal

3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.

Apartado 7. NORMAS PARA EL SREP AGROPECUARIO DE PRADOS DE VEGA (REAV)

Artículo IV.3.31. Definición

El interés ecológico y, de manera fundamental, la capacidad agrológica de este tipo de prados, es lo que les hace ser objeto de una especial protección. Esta categoría comprende las llanuras aluviales del Pas, y su principal característica es la presencia de suelos de un alto valor agroecológico. Ocupan zonas de topografía llana, dispuestas generalmente sobre fluvisoles y cambisoles eútricos, en ocasiones configurados a base de ganar terreno a los bosques de ribera, gozando de una escasa ocupación de usos constructivos.

Este mismo valor ha procurado tradicionalmente la instalación y desarrollo en ellos de los núcleos del municipio dependientes de los recursos que generan, con la consiguiente reducción de su superficie (zonas de huerta tradicional subsidiarias de la población a la que abastecen y con una buena accesibilidad por la red de caminos desarrollada con la concentración parcelaria). Existen espacios en los que han desaparecido por completo este tipo de suelos, tanto por el desarrollo urbano, como por la propia configuración fisiográfica.

Artículo IV.3.32. Condiciones de actuación

El principal criterio es la conservación activa de los usos agropecuarios existentes, evitando las prácticas que puedan mermar la capacidad agrológica de los suelos, acelerar la erosión o menoscabar el paisaje y el ecosistema fluvial colindante.

Artículo IV.3.33. Régimen de usos

1. Usos **a propiciar**

- a) Agricultura.
- b) Ganadería extensiva.
- c) Silvopascícola tradicional.

2. Usos **admisibles**

- a) Recreio en cualquiera de sus modalidades.
- b) Invernaderos.
Sin uso comercial vinculado.
- c) Explotación agropecuaria y la vivienda vinculada

3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.



Apartado 8. NORMAS PARA EL SREP AGROPECUARIO DE PRADOS ABIERTOS Y CERCADOS (REAA Y REAC)

Artículo IV.3.34. Definición

Se incluyen en esta categoría los prados no vinculadas a la ribera, ni a los montes, que son el sustento de la huerta y ganadería local. Incluyen pequeñas masas forestales de repoblación que, por su escasa entidad y aislamiento, no son óptimas para una explotación forestal productiva, estando ocupados por construcciones vinculadas a la explotación de dichos recursos.

Artículo IV.3.35. Condiciones de actuación

El principal criterio es el mantenimiento de los usos ganaderos existentes, evitando las prácticas que puedan mermar la capacidad agrológica de los suelos, acelerar la erosión o menoscabar el paisaje y el ecosistema rural. En caso de abandono de estas actividades, se promoverá la regeneración de la vegetación autóctona, permitiéndose la implantación de explotaciones forestales de acuerdo con la regulación sectorial aplicable.

Artículo IV.3.36. Régimen de usos

1. Usos **a propiciar**

- a) Agricultura.
- b) Ganadería extensiva.
- c) Silvopascícola tradicional.

2. Usos **admisibles**

- a) Recreo en cualquiera de sus modalidades.
- b) Invernaderos y casetas para aperos de labranza.
- c) Explotación agropecuaria y la vivienda vinculada.
- d) Forestal
- e) Instalaciones de ocio y tiempo libre, incluidos campamentos de turismo.
Su implantación estará avalada por un Plan Especial específico para la implantación.

3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.

Apartado 9. NORMAS PARA EL SREP AGROPECUARIO DE PASTIZALES (REAP)

Artículo IV.3.37. Definición

Esta categoría engloba las superficies de prado, pastizal y monte bajo que cuentan con condiciones topográficas y locacionales que las hacen inadecuadas para el desarrollo urbanístico, así como un cierto valor agrológico que exige su protección. Incluye asimismo pequeñas masas forestales de repoblación que, por su escasa entidad y aislamiento, pueden no ser óptimas para una explotación forestal productiva.

Artículo IV.3.38. Condiciones de actuación

El principal criterio es el mantenimiento de los usos ganaderos existentes, evitando las prácticas que puedan mermar la capacidad agrológica de los suelos, acelerar la erosión o menoscabar el paisaje y el ecosistema rural. Se protegerán los setos vivos, los árboles aislados, los muros de piedra, los taludes y otros elementos similares que sirven de refugio a la fauna y contribuyen a diversificar el paisaje rural. En caso de abandono de las actividades agrícolas tradicionales, se promoverá la regeneración de la vegetación autóctona, permitiéndose la implantación de plantaciones forestales en casos muy concretos.

Artículo IV.3.39. Régimen de usos

1. Usos **a propiciar**

- a) Agricultura.
- b) Ganadería extensiva.
- c) Silvopascícola tradicional.

2. Usos **admisibles**

- a) Recreo en cualquiera de sus modalidades.
- b) Instalaciones de ocio y tiempo libre
Cuando su implantación esté avalada por un Plan Especial.
- c) Explotación agropecuaria y la vivienda vinculada.
- d) Depósito de tierras
En las condiciones que establezca el Plan Especial que tenga el cometido de establecer el emplazamiento y las condiciones de la actividad.

3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.



Apartado 10. NORMAS PARA LOS PRADOS Y MIESES MUY HUMANIZADAS (ROMI)

Artículo IV.3.40. Definición

Se contemplan como mieses protegidas los suelos en el espacio de transición de los suelos urbanos y urbanizables, así como en algunos núcleos de carácter Tradicional o Rural en los que el grado de humanización preexistente no afecta a la permeabilidad territorial y por no ser exigible la preservación del paisaje rural y abierto, admitiéndose, de forma limitada, la ocupación con usos no vinculados a la explotación de los recursos.

Se considera que estos suelos, no reuniendo los requisitos para ser incluidos en ninguna de las categorías de suelo rústico de especial protección, resultan inadecuados para el desarrollo urbanístico de acuerdo con el modelo adoptado, siendo necesaria su definición para evitar soluciones bruscas entre el suelo urbano o urbanizable y el rústico de especial protección.

Artículo IV.3.41. Condiciones de actuación

Como criterio general de actuación se propone la continuidad en su utilización actual permitiéndose únicamente las actividades respetuosas, tanto con su valor agrológico y paisajístico, como con su proximidad a las áreas urbanas y urbanizables.

Se deberán proteger los setos vivos, los árboles aislados, los muros de piedra, los taludes y otros elementos similares que sirven de refugio a la fauna y contribuyen a diversificar el paisaje rural.

Artículo IV.3.42. Régimen de usos

1. Usos **a propiciar**

- a) Agricultura.
- b) Ganadería extensiva.

2. Usos **admisibles**

- a) Recreo en cualquiera de sus modalidades.
- b) Instalaciones de ocio y tiempo libre.
Cuando su implantación no suponga la ocupación de más de dos hectáreas.
- c) Invernaderos.
- d) Explotación agropecuaria y la vivienda vinculada.
- e) Casetas de aperos de labranza.
- f) Se admite la vivienda unifamiliar no vinculada, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, conforme con lo establece la DT 9ª, que serán conformes con las determinaciones que establezcan los Planes Especiales desarrollados en el PGOU y los que puedan tener lugar en desarrollo del Plan General al amparo de la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001.

3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.



Capítulo IV.4. CONDICIONANTES DE ACTUACIÓN SUPERPUESTOS

Artículo IV.4.1. Condicionantes de Actuación Superpuestos

1. A las categorías de suelos rústicos, así como a la calificación de los suelos urbanos y urbanizables, se le superponen las limitaciones de los **condicionantes de actuación superpuestos**, que se desarrollan a continuación:

1) DE LOS ESPACIOS NATURALES Y HÁBITATS (cEHN)

Zonas Especiales de Conservación Río Pas y Sierra del Escudo
Hábitats Naturales de Interés Comunitario

2) VINCULADOS AL DOMINIO PÚBLICO E INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES

Hidráulico (cDPH)
Forestal (cMUP)
Carreteras (supralescales) (cCE y cCA)
Abastecimiento Supralocal (cABAS)
Redes Eléctricas (cELEC)

3) VINCULADOS A RIESGOS NATURALES Y OTROS

de Contaminación de Acuíferos (cRA)
de Inundación (cRIN)
de Incendios (cRID)
por Transporte de Mercancías Peligrosas (cTMP)
Geológicos (cRG)
por Contaminación Acústica y Lumínica (cCAC y cCLU)

2. En cualquier caso, en el desarrollo de cualquier actividad de las admitidas, serán especialmente tenidas en cuenta las medidas de protección del Patrimonio Cultural (título VII), así como las medidas de Integración Ecológica y Paisajística y de Protección del Paisaje incluidas en el título VIII de la presente normativa.

Apartado 1. **REGULACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y HÁBITATS (CENH)**

Artículo IV.4.2. Actuación del condicionante superpuesto

1. El ámbito territorial del planeamiento de Covera de Toranzo afecta parcialmente al Espacio Natural Protegido de Cantabria integrado en la Red Ecológica Europea Natura 2000 del LIC ES1300010 "Río Pas, conforme a la decisión fue adoptada por Acuerdo de la Comisión de 7 de diciembre de 2004, por la que se aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria de la Región Biogeográfica Atlántica Española, con arreglo a la Directiva Hábitats 92/43/CEE, formando parte de la **Red Ecológica Europea Natura 2000**. Muy puntualmente el LIC ES1300016 "Sierra del escudo" afecta a un espacio residual del municipio.

2. Los usos admisibles pueden tener su incidencia en la conservación de los procesos y elementos naturales de estos espacios, por lo que se estará a lo que al respecto se establece en los Decretos de Cantabria 19/2017, de 30 de marzo y 39/2019, de 21 de marzo, por los que se designan **ZONAS ESPECIALES DE CONSERVACIÓN (ZEC)** dichos lugares de importancia comunitaria y se aprueban sus Planes Marcos de Gestión.

3. Asimismo, en el ámbito territorial de Covera de Toranzo, conforme establece el Decreto de Cantabria 120/2008, por el que se aprueba el Catálogo Regional de **Especies Amenazadas**, así como el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LESRPE) y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, así como la Directiva 147/2009/CEE, de Aves y la Directiva 92/43/CEE, de Hábitats, se encuentran las siguientes **especies protegidas**:

Especie	Régimen de Protección
Rana de San Antonio	<i>Hyla arborea</i> ¹⁻³⁻⁴ Vulnerable / Anexo IV / LESRPE
Murciélago grande de herradura	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i> ¹⁻³⁻⁴ Vulnerable / Vulnerable / Anejo II
Murciélago mediterráneo de herradura	<i>Rhinolophus euryale</i> ¹⁻³⁻⁴ Vulnerable / Vulnerable / Anejo II
Aguilucho pálido	<i>Circus cyaneus</i> ¹⁻²⁻³ Vulnerable / Anexo I / LESRPE
Desmán ibérico	<i>Galemys pyrenaicus</i> ¹⁻⁴⁻³ Vulnerable / Vulnerable/ Anexo II
Nutria	<i>Lutra lutra</i> ³⁻⁴ LESRPE/ Anexo II
Cangrejo autóctono	<i>Austropotamobius pallipes</i> ¹⁻³⁻⁴ Vulnerable / Vulnerable / Anejo II
Alimoche	<i>Neophron percnopterus</i> ¹⁻²⁻³ Vulnerable / Anejo IV / Vulnerable
Culebrera europea	<i>Circaetus gallicus</i> ²⁻³ Anexo I / LESRPE
Halcón peregrino	<i>Falco peregrinus</i> ²⁻³ Anexo I / LESRPE
Azor	<i>Accipiter gentilis</i> ²⁻³ Anexo I / LESRPE
Abejero europeo	<i>Circaetus gallicus</i> ²⁻³ Anexo I / LESRPE
Águila calzada	<i>Hieraetus pennatus</i> ²⁻³ Anexo I / LESRPE
Pico mediano	<i>Dendrocopos medius</i> ²⁻³ Anexo I / LESRPE

1. Decreto 120/2008, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas

2. Directiva 2009/147/CE relativa a la conservación de aves silvestres

3. RD 139/2011 para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y Catálogo Español de Especies Amenazadas.

4. Directiva 92/43/CEE de conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

4. La definición de este condicionante se basa en la información del **Atlas y Manual de los Hábitats Españoles** de 2005, elaborado por el MAGRAMA a partir de la cartografía del inventario de hábitats de la Directiva 92/43/CE, implementándola con la cartografía de los no incluidos en la Directiva.



Artículo IV.4.3. Condiciones de actuación para la red Natura 2000

Conforme establece la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y su transposición al ordenamiento jurídico español mediante la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, en consonancia con el artículo 35 de la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y el 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a los valores de declaración de los espacios naturales protegidos que conforman la Red Ecológica Europea Natura 2000, independientemente de la clasificación del suelo y del tipo de actuación, se deberá remitir a la Dirección General competente una descripción detallada de la pretendida actuación a los efectos de determinar si debe ser sometida a evaluación de repercusiones en cuyo caso se deberá presentar un estudio de afecciones.

Artículo IV.4.4. Condiciones de actuación la ZEC del LIC Río Pas

1. Con carácter general, en el LIC **ES1300010** Río Pas, designado **Zona Especial de Conservación** mediante el Decreto 19/2017 del Consejo de Gobierno de Cantabria, no se permitirán construcciones o edificaciones, ni actuaciones que supongan una ocupación o modificación significativa de la topografía del terreno y del sustrato (movimientos de tierras, pavimentación, etc.) o un cambio en la estructura y dinámica del sistema fluvial, salvo aquellas que quepa justificadamente considerar de interés público y que hayan de ubicarse necesariamente en este tipo de suelos. Particularmente, no se podrán construir cerramientos que puedan comprometer la continuidad del corredor ecológico que constituye dicho sistema fluvial

2. Quedan excluidos de esta limitación los suelos urbanos incluidos en el LIC fluvial, donde las actuaciones velarán por la preservación de los valores naturales que motivaron la inclusión de dicho LIC en la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Cantabria.

3. Cualquier actuación o cambio de uso que se pretenda acometer en el ámbito del LIC que pueda suponer riesgos que afecten al mantenimiento de su buen estado ecológico, serán objeto de informe del órgano regional competente en la Conservación de la Naturaleza.

Artículo IV.4.5. Condicionantes de otros hábitats prioritarios de interés comunitario

1. Conforme lo previsto en el artículo 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se define este condicionante al objeto de asegurar la protección de los hábitats naturales prioritarios de interés comunitario *ajenos a la Red Ecológica Europea Natura 2000*.

2. En el ámbito territorial del municipio de Corvera de Toranzo se identifican, conforme al Inventario Nacional de Hábitats, los siguientes hábitats naturales de interés comunitario (Anejo I de la Directiva 92/43/CEE), grafados en los planos de la serie o.2:

4020 Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de Erica ciliaris y Erica tetralix

Formaciones higrófilas dominadas por brezos (Erica) desarrolladas sobre suelos húmedos o con tendencia turbosa. Este tipo de hábitat es propio de los sustratos ácidos húmedos o encharcados de casi toda la Península Ibérica, siendo más frecuente en el cuadrante noroccidental y en la cornisa cantábrica.

Son formaciones de suelos mal drenados, ácidos o acidificados por procesos de formación de turba, que pueden presentar desecación superficial y cierto grado de mineralización, propios de climas más bien frescos y húmedos. Viven desde el nivel del mar hasta los 2.000 m, siendo más comunes en condiciones de media montaña. Generalmente forman mosaicos en el paisaje, ocupando piedemontes con poca inclinación o depresiones y navas donde se acumula el agua. Pueden formar parte de claros y márgenes de bosques riparios y son desplazados en los suelos más secos adyacentes por otros brezales o matorrales y por bosques. En suelos más higrófilos o encharcados pueden entrar en contacto con las turberas ácidas del tipo 71.

Vegetación: Se trata de matorrales dominados casi siempre por el brezo de turbera (Erica tetralix) a menudo acompañado de otros brezos (E. ciliaris, Calluna vulgaris) y por especies de Genista propias de estos medios (G. anglica, G. carpetana, G. berberidea, G. micrantha) u otras plantas hidrófilas, como Euphorbia polygalifolia, E. uliginosa, Thymelaea dendrobryum, Molinia caerulea, Potentilla erecta, etc. En la porción oriental de la cornisa cantábrica se encuentran formaciones equivalentes presididas por el brezo endémico Erica mackaiana.

Fauna: Una especie típica de este tipo de hábitat es la lagartija de turbera (Lacerta vivipara).

6230 Formaciones herbosas con Nardus, con numerosas especies, sobre sustratos silíceos de zonas montañosas (y de zonas submontañosas de la Europa continental)

Prados vivaces de montaña de pequeña talla propios de suelos ácidos profundos siempre con cierta humedad durante todo el año.

Las formaciones de Nardus stricta están representadas mayoritariamente en las montañas silíceas de toda la Península Ibérica. Este tipo de hábitat se desarrolla casi siempre en zonas de montaña con suelos ácidos profundos, húmedos durante todo el año pero raramente encharcados, y con mayor o menor innivación: cercanías de cauces, bordes de lagos, cubetas de origen glaciar, zonas deprimidas o con cierto rezume, etc. Es una comunidad apreciada desde el punto de vista ganadero, al permanecer verde todo el año, lo que ha sido propiciado artificialmente en muchos casos al eliminar, mediante el manejo pecuario, matorrales y otros tipos de pastos. Es frecuente el contacto de este tipo de hábitat con otros pastizales, principalmente con los del 6160.

Vegetación: Estos cervunales o borreguiles forman céspedes densos dominados por el cervuno (Nardus stricta) en el que los demás elementos salpican la comunidad, en menor abundancia que la gramínea dominante. Entre las acompañantes habituales están Polygala vulgaris, Carex panicea, Festuca rivularis, F. iberica, Luzula multiflora subsp. congesta, L. hispanica, L. campestris, Euphrasia willkomii, E. hirtella, Campanula herminii, Danthonia decumbens, Gentiana acaulis, G. alpina,



Potentilla erecta, Pedicularis sylvatica, etc. En el norte peninsular aparecen especies como Carex leporina, C. pilulifera, C. pallescens, Festuca nigrescens, F. paniculata (subsp. spadicea y paniculata), Gentiana pyrenaica, etc.

Fauna: La fauna es semejante a la de otros pastos de montaña, a veces con especies más tolerantes a la humedad, como los topillos lusitano (Microtus lusitanicus) y agreste (M. agrestis). Las larvas de la mariposa de montaña Erebia epiphron (Cantábrica y Pirineos) se alimentan de Nardus.

91E0 Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Bosques de ribera de aliso (Alnus glutinosa) y fresno (Fraxinus) propios de la mitad septentrional y occidental ibérica. Este tipo de hábitat se distribuye a lo largo de las riberas ibéricas occidentales y septentrionales, siendo más común en las zonas silíceas.

La aliseda es un bosque ribereño que se sitúa en primera línea respecto al cauce, en suelos muy húmedos o encharcados, influidos por las crecidas periódicas.

Vegetación: Se trata de un bosque cerrado y umbroso, sobre todo en los barrancos angostos, donde forma galerías al contactar las copas de ambas orillas. La falta de luz limita la presencia de elementos leñosos, aunque en las más abiertas se pueden observar Frangula alnus, Crataegus monogyna, Sambucus nigra, Evonymus europaeus, Salix salviifolia, S. atrocinerea, etc. El estrato herbáceo suele llevar especies como Ranunculus ficaria, Glechoma hederacea, Oenanthe crocata, Carex laevigata, etc. Las alisedas septentrionales presentan de forma habitual Fraxinus excelsior, además de Populus tremula, Betula alba, Ulmus glabra, Acer pseudoplatanus, Prunus padus o Pyrus pyraster, y especies herbáceas como Senecio nemorensis, Valeriana pyrenaica, Anemone nemorosa, Lamiastrum galeobdolon, etc. Ciertos helechos de climas templados o subtropicales encuentran en estos bosques sus mejores refugios ibéricos, especialmente en los más atlánticos: Osmunda regalis, Davallia canariensis, Woodwardia radicans o Culcita macrocarpa (las dos últimas en el Anexo II de la Directiva Hábitat). En las alisedas occidentales y bajo clima mediterráneo se suele presentar Fraxinus angustifolia, desapareciendo la mayoría de los árboles eurosiberianos, pero manteniendo un cortejo florístico típico de bosques caducifolios, con diversas especies de distribución occidental ibérica (Galium broterianum, Scrophularia scorodonia, Carex paniculata subsp. lusitanica, etc.).

Fauna: La fauna está muy ligada a la presencia de agua, con aves como la lavandera cascadeña o el mirlo acuático, y mamíferos como el musgaño de Cabrera o la nutria.

3. La categorización del PGOU en los ámbitos de dichos hábitats, dentro del Suelo Rústico de Especial Protección, supone un grado de protección adecuado al valor ecológico. No obstante, las actuaciones o cambios de uso que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales pudieran irrogar riesgos que afecten al

mantenimiento de su buen estado ecológico, serán objeto de informe del órgano regional competente en la Conservación de la Naturaleza.

Artículo IV.4.6. Condicionantes de otros hábitats no prioritarios de interés comunitario

1. Brezales secos europeos (4030)

Son brezales mesófilos o xerófilos que crecen sobre suelos silíceos, podsolizados, que se distribuyen desde el nivel del mar hasta los 1900 metros de altitud, en suelos no carbonatados. Se trata de formaciones arbustivas, a menudo densas, de talla media a baja con Erica, Calluna, Ulex, Cytisus o Stauracanthus como especies dominantes. No obstante, pueden distribuirse en mosaico con otras formaciones matorral y/o pastizal.

Este hábitat no presenta características inherentes de consideración y está presente como formación dominante en todos los ZECs fluviales de Cantabria. La evaluación de la estructura, composición y funcionalidad de este hábitat desarrollada por el Decreto de Cantabria 19/2017, de 30 de marzo, ha sido favorable en todos los tramos fluviales del municipio, considerándose vulnerable frente a las presiones antrópicas en gran parte de los ZECs donde está presente.

2. Pastos vivaces mesofíticos y mesoxerofíticos sobre sustratos calcáreos de Festuco-Brometea. (6210)

Se trata de prados naturales y seminaturales perennes desarrollados sobre sustratos calcáreos secos o semi-secos procedentes de la alteración de matorrales y formaciones forestales. Tienen su óptimo en media montaña, en suelos profundos y básicos, generalmente sobre calizas, en climas de tendencia submediterránea pero relativamente lluviosos. Son pastizales densos, que suelen alcanzar medio metro de altura, con predominio de gramíneas, relativamente ricos en especies, y que son considerados prioritarios si son ricos en orquídeas. Dominan las plantas vivaces y, en la mayor parte de los casos, la cobertura es total. Presentan una diversidad florística elevada y se consideran pertenecientes a la asociación Festuco-Brometea.

No presenta características inherentes de consideración, apareciendo como formación dominante en la ZEC Río Pas, al amparo del Decreto de Cantabria 19/2017, de 30 de marzo, que evaluó favorablemente su estructura, composición y funcionalidad se ha evaluado

3. Las actuaciones o cambios de uso que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales pudieran irrogar riesgos que afecten al mantenimiento de su buen estado ecológico de estos hábitats podrán ser objeto de informe del órgano regional competente en la Conservación de la Naturaleza.



Apartado 2. REGULACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (CDPH)

Artículo IV.4.7. Actuación del condicionante superpuesto

1. La realización de cualquier obra o actividad que comporte la ocupación y/o la utilización (dentro o encima) del dominio público hidráulico (DPH), de la zona de servidumbre (ZS) o de la zona de policía de cauces (ZP) o de los bienes situados en estas zonas requieren la autorización administrativa previa del Organismo de cuenca, que será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos organismos de las Administraciones Públicas.

2. El marco normativo por el que se regula este condicionante es el del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio y por el Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril), así como el del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, modificado, entre otros, a través del Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Es de aplicación el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, así como el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación y el Real Decreto 20/2016, de 15 de enero, por el que se aprueba el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental.

Artículo IV.4.8. Definiciones relativas al DPH

1. Forman parte del **Dominio Público Hidráulico** los siguientes bienes:

- Las aguas continentales, tanto superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y los de embalses superficiales de cauces públicos.
- Los acuíferos subterráneos.

2. A estos efectos, debe entenderse:

- *Cauce natural*: De una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considerarán como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales, en régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
- *Riberas*: Se entiende por riberas las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
- *Márgenes*: Los terrenos que lindan con los cauces.

- *Zona de servidumbre*: Las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
- *Zona de policía*: Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.
- *Zonas inundables*: Son aquellas que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al de período de retorno de 500 años.

Artículo IV.4.9. Condiciones de actuación y régimen de usos

1. Queda prohibida la implantación de actividades y usos constructivos en aquellas zonas en las que no quede garantizado el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 846/1986, de 12 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). Asimismo, queda prohibida toda *modificación de las condiciones naturales de los cauces* (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.), salvo redacción de Plan Especial que estudie la necesidad por motivos exclusivos de bien público. Este Plan Especial deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsibles. Se permite el uso agrícola y ganadero siempre que no se alteren las condiciones naturales, así como las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del río.

2. Queda prohibido el **vertido** directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento al dominio público hidráulico, salvo que cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales contarán con la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de la documentación técnica en la que se definan las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (artículos 100 y siguientes del RDL 1/2001, así como 245 y siguientes del RDPH, aprobado por el Real decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). En cualquier caso, todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que, considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos en el mismo cauce, se cumplan los objetivos de calidad señalados para sus aguas (Capítulo VIII.1. Apartado 4).

3. La **zona de servidumbre** para uso público tendrá los fines siguientes:

- a) Paso para servicio de personal de vigilancia del cauce.
- b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
- d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin



obtener la autorización pertinente del Organismo de cuenca, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

4. En la **zona de policía**, quedan sometidos a autorización del Organismo de cuenca las actividades y usos constructivos en las que no quede garantizado el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986; modificado por el Real Decreto 9/2008) respecto a la zona de flujo preferente:

- alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno,
- extracciones de áridos,
- construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional y
- cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático y, en general, del dominio público hidráulico.

Artículo IV.4.10. Regulación de las zonas inundables

Conforme el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, *se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas, a menos que el Ministerio de Medio Ambiente, a propuesta del organismo de cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente.*

La consideración como **zonas inundables** no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen, quedando el riesgo de inundación regulado por el Apartado 7 del Capítulo IV.4

Artículo IV.4.11. Corredores Fluviales

Dentro del ámbito de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, y en desarrollo de la *Directiva Marco del Agua* y de la *Estrategia Nacional de Restauración de Ríos*, articulado a través del *Plan de Cauces*, podrán establecerse eventuales PROTOCOLOS GENERALES DE COLABORACIÓN ENTRE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO Y EL AYUNTAMIENTO DE Corvera de Toranzo RELATIVOS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO FLUVIAL Y LA PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE Corvera de Toranzo que permitan establecer corredores fluviales.

Apartado 3. REGULACIÓN DE LOS MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA (CMUP)

Artículo IV.4.12. Actuación del condicionante superpuesto

1. Los montes están regulados por la **Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes** (modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril y la ley 25/2009, de 22 de diciembre, desarrollada reglamentariamente a través del Decreto 485/1962, de 22 de febrero, así como por la Ley 21/2015, de 20 de julio), legislación básica del Estado que tiene por objeto *garantizar la conservación y protección de los montes españoles, promoviendo su restauración, mejora, sostenibilidad y aprovechamiento racional, apoyándose en la solidaridad colectiva y la cohesión territorial.*

2. Los montes pueden ser privados y públicos. Estos últimos, a su vez, pueden ser **Demaniales** o de Dominio Público, es decir, que conforman el Dominio Público Forestal, integrado por los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública (MUP), o **Patrimoniales**, que son el resto de los públicos.

3. En Cantabria las competencias en materia de montes y servicios forestales a las que se aluden en el artículo 8 de la Ley de Montes son ejercidas a través de la Dirección General del Medio natural, entidad que ostenta la competencia íntegra y directa de los Montes de Utilidad Pública, sin perjuicio de la necesidad de consulta o informe favorable de la entidad local propietaria del monte para las actuaciones que establece la Ley de Montes.

4. Estas competencias, en relación con los montes o terrenos forestales, son las siguientes:

1. Regulación de los aprovechamientos forestales (art. 36 y 37 de la Ley de Montes)
2. Aprobación de las instrucciones de ordenación y aprovechamiento de los montes (artículo 32 de la Ley de Montes)
3. Elaboración y aprobación de los planes de ordenación de los recursos forestales (PORF)
4. Informe vinculante de los cambios de uso forestal
5. Organización de la defensa contra incendios forestales
6. Gestión de la Sanidad Forestal

5. Los montes catalogados no integrados en el Suelo Urbano han sido contemplados en el PGOU en distintas categorías de suelo rústico de especial protección, en atención a su valor ecológico y paisajístico o simplemente a su carácter demanial, tal y como se deduce de lo previsto en el 108.1.a) de la Ley de Cantabria 2/2001. Los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, conforme a lo que establece el artículo 12 de la Ley de Montes de 2003, forman parte del **Dominio Público Forestal**. A pesar de que el régimen de usos de dichas categorías es compatible con la función pública de los montes, sobre los mismos es necesario definir un condicionante superpuesto que refleje el régimen particular aplicable a los terrenos incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública dentro de las competencias que son exclusivas de su gestor.



6. Los Montes de Utilidad Pública del municipio de Corvera de Toranzo son

Nº	Nombres	Pertenencia	Especies	Sup. (Ha)
364	Calabazo, Ladredo y otros	Al pueblo de Alceda	Roble	711
365	Concha, El Pindio	Al pueblo de Borleña	Roble	164
366	Requejada y Espineda	Al pueblo de Castillo Pedroso	Roble, haya, pino y eucalipto	501
367	Requejada, Encinal y otros	Al pueblo de Castillo Pedroso y Esponzués	Roble	200
368	Helguera y otros	Al pueblo de Corvera	Roble	240
368 bis	Garma y Señada	Al pueblo de Prases	Roble	300
369	Castañeda, Rodil, Noval y otros	Al pueblo de Esponzués	Roble	250
370	Escobal, Rodil, Sangazo y otros	Al pueblo de Ontaneda	Roble	170
371	Campizos, Jado y otros	Al pueblo de Quintana	Roble	140
372	Matorral, Regato y Rodil	Al pueblo de San Vicente	Roble	200
373	Rebollar, Llana, Vallejada y los Pozos	Al pueblo de Villegar	Roble	100

7. En estos montes es de aplicación la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, actuando como Órgano Gestor la Dirección General de competente. Los montes del Catálogo son inalienables, imprescriptibles e inembargables, es decir, no pueden ser vendidos, embargados, ni expropiados, no siendo posible la adquisición de la propiedad de los mismos mediante la posesión en concepto de dueño pública, pacífica e ininterrumpida durante más de 30 años (prescripción adquisitiva).

La titularidad de los montes del Catálogo solo puede ser impugnada en juicio declarativo ordinario de propiedad ante los tribunales civiles, sin que quepa el ejercicio de las acciones reales del artículo 250.1.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El deslinde del monte supone su delimitación y declara con carácter definitivo su estado posesorio, a reserva de lo que pudiera resultar de un juicio declarativo.

Artículo IV.4.13. Definición

1. Este condicionante es de aplicación a los terrenos incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública. En el plano de ordenación de la serie o.2, que incluye expresamente los condicionantes superpuestos, está reflejada su delimitación cartográfica, que procede de los planos aportados por el Servicio de Montes del Gobierno de Cantabria.

2. La cartografía del planeamiento es la que ha sido aportada por el Servicio de Montes del Gobierno Regional. Respecto a la misma, cabe apuntar:

1º El Catálogo de Montes de Utilidad Pública (C.U.P.) es un registro público de carácter literal, no gráfico.

2º A partir del año 2000 los deslindes de los montes del C.U.P. se realizan mediante técnicas GPS, obteniéndose cartografía digital georreferenciada.

Para los deslindes efectuados con anterioridad, la cartografía se genera a partir del expediente de deslinde.

3º La cartografía es un **plano informativo**, a una escala muy pequeña, que está en permanente proceso de actualización.

4º Compete al Servicio de Montes la emisión de informe relativo a pertenencia de terrenos concretos al dominio público forestal, previa solicitud por escrito

3. Cualquier cambio operado en dicho Catálogo de Montes de Utilidad Pública modificará automáticamente el ámbito de aplicación del presente Apartado.

Artículo IV.4.14. Condiciones de actuación

1. El régimen de usos en el ámbito de aplicación de este condicionante está limitado por lo establecido en la Ley de Montes y su normativa de desarrollo, sin perjuicio de las limitaciones impuestas por la normativa del presente Plan. De acuerdo con lo establecido por la Dirección General competente:

- los Montes de Utilidad Pública serán gestionados de forma sostenible, integrando aspectos medioambientales con las actividades económicas, sociales y culturales, con la finalidad de conservar el medio natural, al tiempo que generan empleo y colaboran al aumento de la calidad de vida y de las expectativas de desarrollo de la población rural.
- Los usos y aprovechamientos de los recursos de los MUP se registrarán por la Ley de Montes.
- Cualquier actuación que afecte a los MUP deberá contar con la autorización del Servicio de Montes.

2. Las condiciones de los cierres establecidas con carácter general (prohibición de alambre, alambre de espino y otros análogos) pueden ser omitidas en los terrenos de naturaleza forestal (incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley de Montes) cuando así se justifiquen en un proyecto de Gestión Forestal Sostenible y quede garantizado que no se produzcan daños a terceros (especialmente usuarios del viario público). Asimismo, no serán de aplicación en caso de incendio limitación alguna de circulación de vehículos a motor, o cuando resulte inevitable en la gestión del medio natural, y así se acredite.

Artículo IV.4.15. Régimen de usos

De acuerdo con la Ley de Montes, la gestión de los terrenos incluidos en los Montes de Utilidad Pública se registrará por su correspondiente proyecto de ordenación de montes, plan dasocrático u otro instrumento de gestión equivalente, que deberá ser aprobado por el Servicio de Montes. Dicho instrumento deberá ser compatible con la normativa general y específica aplicable a las categorías de clasificación que se vean afectadas. Cualquier actuación a realizar en el ámbito de aplicación de este condicionante deberá contar con la autorización del Servicio de Montes del Gobierno de Cantabria.



Apartado 4. DOMINIO Y SERVIDUMBRES DE LAS CARRETERAS ESTATALES (CCE)

Artículo IV.4.16. Condiciones de protección y uso de la Red de Carreteras del Estado

1. La normativa vigente que regula los usos en las carreteras estatales es la siguiente:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, en el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (en lo que no contradiga la vigente Ley).
- Acceso a las carreteras estatales: Ley de Carreteras y su Reglamento, y Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 (BOE 24-01-1998)

Consideradas parte del Sistema General Vial territorial del municipio, se integra normativamente en el Sistema General de Comunicaciones y Transportes del municipio, la carretera convencional **N-623**, Burgos-Santander de la red estatal que atraviesa el municipio de Convera de Toranzo.

2. Con carácter general, en las **zonas de protección de las Carreteras del Estado** (de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad) no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera y la realización de cualquier actividad que pudiera afectarles requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. Conforme establece el artículo 28.5 de la Ley de Carreteras, las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las **zonas de protección** deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia la citada ley, siendo nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la misma.

4. Integran la **zona de dominio público** los terrenos definidos en el artículo 29 de la Ley de Carreteras, ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal y perpendicularmente el eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, de la siguiente anchura **3 metros** (carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio).

La arista exterior de la explanación, en general, es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural, con las precisiones de los artículos 29.2 y 29.3 de la Ley de Carreteras, de forma que si existen cunetas, éstas quedarán incluidas en la zona de dominio público y en los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. En los tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos, la arista exterior de explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la carretera.

Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la **previa autorización del Ministerio de Fomento**, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Adicionalmente, el uso especial o la ocupación del dominio público del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.

Los terrenos ocupados por el Dominio Público de la red de carreteras están considerados a todos los efectos parte del **Sistema General Vial** (Artículo IV.2.2) estando sus usos limitados por lo dispuesto al efecto en la referida legislación. En cualquier caso, los terrenos expropiados no tendrán edificabilidad y quedarán ajenos al proceso de desarrollo urbanístico.

5. La **zona de servidumbre** de las carreteras estatales (artículo 31 de la Ley de Carreteras) consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **8 metros** (carreteras convencionales y multicarril).

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera, siendo indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

6. La **zona de afección** de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **50 metros** (carreteras convencionales y multicarril)

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido,



siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

7. La **zona de limitación a la edificabilidad** se define, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley de Carreteras, por la franja de terreno comprendida entre las *líneas límite de edificación*, establecidas en las respectivas márgenes de una vía, que se sitúan a¹ **25 metros** (carreteras convencionales y carreteras multicarril), medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima (borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general).

Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, asumiendo a su costa las limitaciones a la edificabilidad y las medidas de protección acústica que garanticen los umbrales legales admisibles, sin que para ello puedan ocuparse terrenos de dominio público.

8. Los **accesos** a las Carreteras del Estado están regulados conforme establece el artículo 36 de la Ley de Carreteras y su Reglamento, así como lo regulado en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 (BOE 24 de Enero de 1998), siendo en cualquier caso, autorizado por la Administración del Estado. En cualquier caso, el acceso a las autopistas, a las autovías, a las variantes de población y circunvalaciones se producirá exclusivamente a través de sus nudos. En el resto de las carreteras, las propiedades colindantes no tendrán acceso a las mismas, salvo que se realice mediante vías de servicio. En estas carreteras se exceptúan de lo anterior los accesos que cumplan una de las dos condiciones siguientes:

¹ Los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

a) Que el acceso sea de interés público por encontrarse vinculado a bienes, obras o servicios de carácter igualmente público.

b) Que esté suficientemente justificada la imposibilidad de otro tipo de acceso.

En todo caso, no habrá acceso directo de las propiedades colindantes a los nudos viarios y cambios de sentido, ni a los ramales, a las intersecciones, las vías de giro, ni a los carriles de cambio de velocidad o vías colectoras-distribuidoras.

9. La **división de parcelas** en suelo urbano y modificación de unidades de actuación que afecten a la red estatal deberán ser informadas por la Demarcación de Carreteras con anterioridad a su aprobación por el Ayuntamiento, este informe se versará sobre la viabilidad de los accesos de las fincas resultantes.

10. En la zona de servidumbre sólo se podrán autorizar **cerramientos** totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

Donde resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías, duplicación de calzadas, ensanche de la plataforma u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose en todo caso que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

11. Fuera de los tramos urbanos se prohíbe toda **publicidad** visible desde la calzada de las carreteras estatales, sin perjuicio de la autorización de los carteles informativos conforme lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Carreteras.

12. Régimen de **autorizaciones en travesías y tramos urbanos**

En las travesías de las carreteras del Estado corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes (terrenos y edificaciones que sean contiguos a la arista exterior de la explanación²) cuando se afecte a los elementos de la carretera o a la zona de dominio público. En caso de que la travesía no estuviera incluida dentro de alguno de los tramos urbanos definidos en el artículo 47, el otorgamiento de autorizaciones en las restantes zonas de protección de la carretera corresponderá asimismo al Ministerio de Fomento, previo

² Si existen aceras, isletas, jardines o medianas contiguas a la plataforma se consideran colindantes los que se sitúan a menos de 2 m del borde exterior de la plataforma o al borde de la acera más alegado de la carretera si su distancia al bordillo es de menos de 2 m (art. 46. 2 de la Ley de Carreteras).



informe del ayuntamiento correspondiente. El silencio administrativo respecto a las solicitudes de autorización indicadas tendrá siempre carácter negativo.

13. A través de los **ESTUDIOS DE DELIMITACIÓN DE TRAMOS URBANOS**, aprobados por el Ministerio de Fomento (por su propia iniciativa o a instancias del Ayuntamiento), se podrá establecer la línea límite de la edificación específica y la zona de dominio público de las carreteras estatales, de forma que, en los tramos urbanos, dicho estudio fijará, además, la zona de servidumbre y la anchura definida por la línea límite de la edificación podrá no ser uniforme y podrá fijarse a una distancia menor a la establecida con carácter general en la Ley de Carreteras.

Los ámbitos establecidos en el PGOU que precisen para la materialización del aprovechamiento atribuido por el PGOU de la aprobación de un Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos no podrán ejecutarse en tanto en cuanto el Ministerio no proceda a su aprobación.

La Línea Límite de Edificación que se puede entender "*razonable desde una perspectiva urbanística*", que deberá ser refrendada durante la tramitación del PGOU y que se representa en los planos como "*propuesta municipal de LLE (sin validar)*" se ajusta a las siguientes distancias:

	SUELO RÚSTICO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUELO URBANIZABLE	SUELO URBANO CONSOLIDADO
N-623	25 metros	12.5 metros	8 metros



Apartado 5. DOMINIO Y SERVIDUMBRES DE LAS CARRETERAS AUTONÓMICAS (CCA)

Artículo IV.4.17. Condiciones de protección de las Carreteras Autonómicas

1. Las zonas de dominio y servidumbres de edificación se ajustarán a las determinaciones de la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de Cantabria, aplicable a los tramos de las siguientes carreteras:

Código	Nombre	Origen	Final	Longitud
CA-270	El Soto - Santibáñez	Soto Iruz (Int. Con N-623)	Santibáñez (Int. Con CA-142)	10,8 km
CA-271	Arenas de Iguña – San Vicente de Toranzo	Arenas de Iguña (Int. Con CA-170)	San Vicente de Toranzo (Int. Con N-623)	16,1 km
CA-602	Iruz - Alceda	Iruz (Cruce con CA-270)	Alceda (Int. Con N-623)	10,2 km
CA-708	Acceso a Quintana de Toranzo	Castillo Pedroso (Int. Con CA-271)	Quintana de Toranzo	3,0 km

2. La zona de **dominio público** está formada por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, y una franja de terrenos complementaria a cada lado de 3 metros de anchura, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte o de terraplén con el terreno natural.

3. La **zona de protección** consistirá en una franja de terreno a cada lado de la carretera, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia, medida en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas:

- carreteras primarias: 18 metros
- carreteras secundarias: 14 metros
- carreteras locales: 10 metros

Sin perjuicio de las situaciones consolidadas, en la zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución, reedificación o instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno.

No obstante, se podrán efectuar en la zona de protección, previa autorización de Carreteras Autonómicas, pequeñas obras de reparación y conservación de las edificaciones existentes que no supongan en ningún caso incremento de su valor.

4. Las líneas que delimitan la zona de protección, con carácter general, constituyen las **líneas de edificación**. En **Suelo Urbano de nueva creación**, **Suelo Urbanizable** y **Suelo Rústico** las servidumbres de las Carreteras Autonómicas serán determinadas por la Zona de Protección, delimitada interiormente por la Zona de Dominio

Público y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, de dieciocho metros para las **primarias**, de catorce para las **secundarias** y de diez para las **locales**. La referida paralela constituirá la Línea Límite de Edificación.

En los **tramos urbanos** expresamente reconocidos como tales, la línea límite de edificación se situará, de una manera general a:

- Carreteras regionales: 8 metros a arista exterior de explanación
- Carreteras comarcales: 8 metros a arista exterior de explanación
- Carreteras locales: 6 metros a arista exterior de explanación

No obstante, atendiendo a la existencia de edificaciones en las márgenes de la carretera que definan alineaciones consolidadas, se han reducido las distancias anteriores en los casos en los que se ha considerada garantizada la seguridad vial, conforme establecen los planos de ordenación en las que se grafía la línea correspondiente, que ha sido validada por el órgano al que corresponda emitir el informe vinculante, tal y como se establece en el artículo 9.2 de la Ley de Carreteras de Cantabria.

5. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y en la zona de protección de los **tramos urbanos** de las carreteras autonómicas, excluidas las **travesías**, corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del órgano competente.

6. Los **cierres** dentro de las zonas de dominio público y en terrenos de propiedad privada sólo se podrán autorizar, excepcionalmente y a precario, en los siguientes supuestos y sin que en ningún caso resulte afectada la seguridad vial, la carretera o sus elementos funcionales:

- Situando el elemento de cierre a más de dos metros de la arista exterior de la explanación.
- Muy excepcionalmente, y siempre que queden garantizadas las exigencias de seguridad vial y visibilidad, se podrá autorizar en las carreteras de la red local el cierre a precario y totalmente diáfano, a partir de un metro de la arista exterior de la explanación.
- Cuando exista una incomunicación natural del terreno a cerrar en la vía pública.

En tramos de carreteras sin previsión a medio plazo de ampliación y mejora, donde ya exista una serie de edificaciones, con o sin cierres, consolidadas en suelo no urbano, y siempre que estén ligados inequívocamente a edificaciones, se podrán autorizar, excepcionalmente y a precario, cierres de obra de fábrica en las siguientes condiciones, sin que en ningún caso afecten a la seguridad vial y a la carretera o sus elementos funcionales:

- Siempre que sean de los mismos materiales que los ya existentes.
- Siempre que sean de las mismas dimensiones y alineaciones que los ya existentes, vistos desde la carretera.



En caso de reparación o reconstrucción de cierres existentes, la autorización otorgada, en su caso, obligará a cumplir las condiciones anteriores.

Con la excepción de los casos anteriores, en todos los casos los cierres serán siempre diáfanos, ligeros y fácilmente desmontables, pudiendo la Dirección Regional de Carreteras Autonómicas establecer las condiciones técnicas que deben cumplir estos cierres con el objeto de conseguir un espacio acorde con las características y el entorno natural de la región.

En ningún caso la autorización de cierre supondrá la facultad de obstaculizar la entrada a las zonas de dominio público y protección, ni su posible ocupación a efectos del cumplimiento de sus finalidades para el servicio de la carretera.

La autorización de cualquier tipo de cierre, tanto en la zona de dominio público como en la de protección, no implicará, en ningún caso, que, cuando por problemas de inestabilidad de taludes, o por cualquier otra causa, se produzcan dificultades en los desmontes o en otro elemento funcional de la carretera, la Administración venga obligada a proceder a efectuar ningún tipo de reposición del cierre afectado ni abonar indemnización de ningún tipo. El particular autorizado podrá, en su caso, volver a solicitar la oportuna autorización que le permita rehacer el cierre, ajustándose en todo caso a las condiciones impuestas por la Administración autorizante.

Las distancias y condiciones establecidas en los puntos anteriores podrán ser modificadas por Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente.

7. Se consideran **accesos** a la red de carreteras de la comunidad autónoma:

- a) Las conexiones con otras vías.
- b) Las entradas y salidas a núcleos urbanos.
- c) Las entradas y salidas a zonas rurales.
- d) Las entradas y salidas a edificaciones aisladas.
- e) Las entradas y salidas a fincas, urbanizaciones y a servicios e instalaciones de cualquier tipo.

El órgano competente puede limitar los accesos a las carreteras autonómicas y establecer con carácter obligatorio los lugares y las condiciones en que tales accesos deban construirse. Asimismo queda facultada para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, realizando las expropiaciones e imponiendo las servidumbres que se precisen.

La utilización de los accesos que se autoricen no implicará, en ningún caso, exclusividad. El órgano competente podrá imponer las limitaciones de uso y las servidumbres que considere necesarias sin derecho a indemnización. El coste será siempre a cargo del solicitante.

No se autorizará ningún acceso en el que no se cumplan las condiciones siguientes:

- a) Que esté suficientemente justificada por el peticionario la imposibilidad de utilización de alguno de los accesos existentes o previstos próximos al solicitado.
- b) No poder servirse de otra vía de mayor o menor rango.

8. Los usos de áreas de estacionamiento complejas, con estaciones de servicio, hoteles, restaurantes, etc. requerirán la autorización del Gobierno de Cantabria.

9. De acuerdo con lo incluido en el artículo 22 de la Ley de Carreteras de Cantabria "queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible de las carreteras regionales".



Apartado 6. REGULACIÓN DEL ABASTECIMIENTO SUPRALOCAL Y LAS REDES ELÉCTRICAS

Artículo IV.4.18. Actuación del condicionante superpuesto

El municipio de Corvera de Toranzo es atravesado por redes de transporte de agua y de energía eléctrica, cuya limitación a los terrenos afectados se regula a través del presente apartado.

Artículo IV.4.19. Definición de la Red de Abastecimiento local

1. Pese a que el municipio de Corvera de Toranzo no está conectado a ninguna red de Abastecimiento en Alta de Cantabria, disponiendo de recursos hídricos propios para su suministro y que el Plan Director tampoco prevé una futura conexión a la red autonómica, su territorio sí es atravesado por infraestructuras supramunicipales como son la **conexión del Bitrasvase** con la Autovía del Agua, de gestión autonómica, que alimenta conducción del abastecimiento a Santander.

La infraestructura del Bitrasvase dispone de un punto de bifurcación, desde el que se distribuye hacia el azud de Corrales, para abastecer la zona de Torrelavega; y hacia la captación de La Molina, en Santiurde de Toranzo, de donde se abastece a Santander. Dicho punto de bifurcación se localiza en el límite entre los municipios de Corvera de Toranzo y Anievas. El ramal que conecta con La Molina atraviesa el municipio de Corvera de Toranzo en dirección Este – Oeste, atravesando el río Pas junto al puente de Hierro y conectando con la infraestructura de Santander en San Martín, núcleo de Santiurde de Toranzo.

2. Todas las **infraestructuras de abastecimiento y distribución de energía eléctrica** dentro del municipio están gestionadas por la compañía eléctrica Viesgo. Las necesidades específicas para abastecer y distribuir al municipio, así como para mejorar la actual red de distribución, han sido informadas por la compañía conforme se establece en la memoria del PGOU.

Los artículos 52 y 140 del el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, de regulación de las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, se explicita la utilidad pública de las instalaciones eléctricas de generación, transporte y distribución de energía eléctrica, a los efectos de expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su establecimiento y de la imposición y ejercicio de la servidumbre de paso, pudiéndose extender, dicha declaración de utilidad pública, a efectos de expropiación forzosa, a las instalaciones eléctricas cuando por razones de eficiencia energética, tecnológicas o medioambientales sea oportuna su sustitución por nuevas instalaciones, o se precise la realización de modificaciones sustanciales en las mismas.

Artículo IV.4.20. Condiciones de actuación y régimen de usos

1. Cualquier actuación que por su entidad o proximidad a la **red de abastecimiento en alta** pudiera poner en riesgo el suministro, deberá ser informada por el órgano competente del Gobierno de Cantabria en materia de obras hidráulicas.

2. La **protección de la red de suministro y transporte de energía eléctrica** se establece en la Ley 54/1991, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico; y en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, de regulación de las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

En el artículo 162.3 del citado Decreto, se establece que para las líneas eléctricas aéreas queda limitada la plantación de árboles o prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. En el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión, aprobado por el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, se establece la distancia mínima exigida para cada caso de conducción, ya sean subterráneas o aéreas, de cable desnudo o con aislamiento, distinguiendo entre las distancias mínimas de seguridad, cruzamientos y paralelismos.



Apartado 7. REGULACIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN. (CRIN)

Artículo IV.4.21. Actuación del condicionante superpuesto

Con independencia del régimen de protección establecido para el suelo rústico y de los criterios de actuación establecidos en el suelo urbano y urbanizable, en aras a garantizar la seguridad de bienes y personas, como exigen, entre otros, el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y la Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil, es necesario incorporar, como condicionante superpuesto a la ordenación, las determinaciones que limitan las consecuencias del riesgo de inundación.

Artículo IV.4.22. Definición

1. Este condicionante está delimitado por la totalidad del suelo contemplado como inundable de acuerdo con los límites establecidos para los periodos de retorno de 500 años de la cartografía establecida por el Decreto 57/2010, de 16 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria ante el Riesgo de Inundaciones (INUNCANT), cuyo reflejo se plasma en el **plano o.2.3.2.1**.

2. No obstante, al amparo de la **Directiva 2007/60/CE**, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la Evaluación y Gestión de los Riesgos de Inundación, tras la entrada en vigor del **Real Decreto 903/2010**, de 9 de julio, de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación, así como del **Real Decreto 399/2013**, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, el condicionante propuesto puede verse desplazado por la Cartografía Nacional de Zonas Inundables, todo ello conforme sea informado por el órgano competente en la tramitación del PGOU.

El artículo 15.2 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación establece que: *“Los planes de protección civil existentes se adaptarán de forma coordinada para considerar la inclusión en los mismos de los mapas de peligrosidad y riesgo, y al contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación. Los planes de protección civil a elaborar se redactarán de forma coordinada y mutuamente integrada a los mapas de peligrosidad y riesgo y al contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación”*.

Dentro del proceso de implantación de la Directiva 2007/60/CE, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, traspuesta al ordenamiento del Estado a través del Real Decreto 903/2010, dentro de cada Demarcación Hidrográfica se seleccionaron a finales de 2011 las zonas con mayor riesgo de inundación, conocidas como *Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación* (ARPSIs). El segundo hito se alcanza con la elaboración de *Mapas de Peligrosidad y Riesgo* de dichas áreas, para finalmente concluir con los *Planes de Gestión de riesgo de las ARPSIs*.

3. La elaboración de los mapas de peligrosidad de inundación, con el cálculo de la zona inundable de acuerdo con lo establecido en los artículos 8, 9 y 10 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, supone el cumplimiento del segundo hito del proceso de implantación de la Directiva 2007/60 de Evaluación y Gestión de los Riesgos de Inundación. Estos mapas de peligrosidad, complementan lo establecido en la legislación existente en materia de aguas, protección civil y ordenación del territorio sobre cartografía de zonas inundables y se podrán consultar en el visor cartográfico del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI). En esta cartografía, además de la zona inundable, se incluirá de forma preceptiva la delimitación de los cauces públicos y de las zonas de servidumbre y policía, incluyendo las vías de flujo preferente y tiene su reflejo en el **plano o.2.3.2.2**

4. Conforme el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, *se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas, a menos que el Ministerio de Medio Ambiente, a propuesta del organismo de cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente*. La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

5. Los mapas de riesgo delimitarán la **Zona de Flujo Preferente** como la envolvente de la **Zona de Graves Daños** (ZGD) y la **Vía de Intenso Desagüe** (VID) para T=100 años según la definición recogida en el Real Decreto 9/2008.

Se asocia el daño grave de la Zona de Graves Daños a la zona con calado superior a 1 m, velocidad superior a 1 m/s o al producto de calado por velocidad superior a 0,5 m²/s.

Para la determinación de la Vía de Intenso Desagüe se impone como condición la no ocurrencia de una sobre elevación superior a 30 cm por obstrucción de las llanuras de inundación, considerando una merma de la capacidad de transporte igual en cada margen.

Artículo IV.4.23. Condiciones de actuación y régimen de usos

Las actuaciones en zonas inundables deben ser sometidas a la **autorización del Organismo de cuenca** o las **administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo**, de forma que en los suelos integrados en la Zona de Flujo preferente o afectados por la avenida de 500 años de periodo de retorno, delimitados conforme a los planos de la serie o.2.13 (SNCZI), se adopten las condiciones de urbanización y edificación para que todos los usos vulnerables se dispongan a una cota superior a la de la referida avenida, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 40 a 41 del Real Decreto 1/2016.



Apartado 8. REGULACIÓN DEL RIESGO DE CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS. (CRA).

Artículo IV.4.24. Actuación del condicionante superpuesto

Este condicionante establece las medidas necesarias para evitar y/o mitigar las posibles contaminaciones en zonas de recarga de los acuíferos de los que se nutren los manantiales de los que se capta el agua para el consumo humano.

Artículo IV.4.25. Definición.

Este condicionante se aplica en las áreas así identificadas en el inventario ambiental y delimitadas en el **plano o.2.3.2**, elaborado a partir de los datos del **Sistema de Información de Aguas Subterráneas** (Hoja número 4 del Mapa Hidrogeológico de España, elaborado por el IGME), mientras que en el **plano o.6.2** se establece el **ámbito de protección del BALNEARIO DE ALCEDA**.

Artículo IV.4.26. Condiciones de actuación.

Con carácter general y con independencia del régimen de usos de la categoría de clasificación, en las zonas de aplicación de este condicionante se deberán tomar las medidas necesarias para evitar la contaminación de las capas freáticas, debiendo garantizar que los vertidos que se produzcan no afecten al sistema hídrico.

Artículo IV.4.27. Régimen de usos.

1. La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado o a las aguas termales no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en la normativa de protección del medio hídrico contenida en el título VIII.
2. A los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica les queda prohibido el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
3. Las industrias que viertan a la red municipal y contengan elementos no reducibles en el sistema de depuración existente, se les podrá exigir una depuración propia previa que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora. Todo vertido dentro del área de protección precisará de un informe geológico, visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se garantice la no contaminación de los manantiales y acuíferos protegidos.
4. Cualquier obra que comporte excavaciones profundas en el ámbito de protección del Balneario de Alceda precisará de un **estudio de no afección a las aguas termales** validado por el órgano competente.

Apartado 9. AFECCIÓN DEL RIESGO POR TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS. (CRMP)

Artículo IV.4.28. Actuación del condicionante superpuesto

1. El Decreto de Cantabria 17/2007, de 15 de febrero de 2007, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la comunidad autónoma de Cantabria sobre Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril (TRANSCANT) tiene por objeto delimitar el alcance del riesgo que entraña la circulación de dichas mercancías, estableciendo la organización de los procedimientos de actuación y empleo de medios y recursos necesarios para hacer frente a las situaciones de emergencias en el caso de accidentes por el transporte en carreteras y ferrocarril de mercancías peligrosas.

2. El tránsito de mercancías peligrosas en el municipio de Corvera de Toranzo afecta al tramo Vargas-Burgos de la **N-623**, calificado como de riesgo **BAJO**. Se representa en el **plano o.2.3.5**.

Artículo IV.4.29. Definición

En las zonas próximas a las vías de comunicación de riesgo alto o medio-alto, por las que circulen más de 10.000 toneladas al año de alguno de los ocho productos señalados en el TRANSCANT como los más relevantes, se recomienda establecer una franja de seguridad en los nuevos crecimientos urbanísticos donde se establezcan limitaciones respecto a determinados usos especialmente vulnerables a los efectos de evitar posibles catástrofes.

Artículo IV.4.30. Régimen de usos y Condiciones de actuación

1. Cualquier desarrollo que tenga lugar en la referida franja de 300 metros que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales pueda afectar a los tráficos de mercancías deberá **analizar los posibles riesgos asociados** en sus instrumentos de desarrollo, en función de las condiciones topográficas, constructivas u otras que puedan darse entre las vías de comunicación de alta capacidad y las zonas de usos especialmente vulnerables que constituyen los Campings, los centros educativos o asimilables, centros sanitarios en los que se presten cuidados médicos en régimen de hospitalización y/o cuidados médicos o quirúrgicos y las residencias geriátricas y otros centro de alojamiento de colectivos indefensos, determinando las medidas correctoras que pudieran minimizar esos riesgos.
2. No obstante las actividades, establecimientos o instalaciones obligadas a disponer de **Plan de Autoprotección** y que se hallen ubicados de la franja indicada, deberán prever de manera específica el riesgo asociado al Transporte de Mercancías Peligrosas.



Apartado 10. REGULACIÓN DEL RIESGO DE INCENDIOS (CRID)

Artículo IV.4.31. Definición y actuación del condicionante superpuesto

1. De acuerdo con el Decreto de Cantabria 16/2007, de 15 de febrero, por el que se aprueba el INFOCANT, en función de los resultados del Índice de Riesgo de cada comarca:

Convera de Toranzo presenta un riesgo estadístico de sufrir incendios. La zona con mayor riesgo de incendio forestal se localiza al Sur del cordal que separa las cuencas del Pas y del Pisueña, con un nivel de combustibilidad y riesgo de propagación extremos. La mayor parte de la superficie restante está considerada como no forestal.

2. El desarrollo superficial de este condicionante se plasma en el **plano o.2.3.4**, que se extiende a la totalidad del municipio y afecta a todas aquellas entidades, públicas o privadas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, campamentos de turismo (camping), así como asociaciones o empresas con fines de explotación forestal y similares del municipio, que deberán recoger en sus *Planes de Autoprotección* todas las actuaciones a desarrollar con los medios propios de que dispongan, para los supuestos de emergencia por incendios forestales que puedan afectarles.

Artículo IV.4.32. Condiciones de actuación.

Para cumplir las funciones básicas determinadas en el capítulo 1.7 del INFOCANT, los Planes de Autoprotección que se elaboren deberán desarrollar, al menos, los siguientes puntos:

1. Delimitación del ámbito de aplicación
2. Actividades de vigilancia y detección previstas, completando las de los planes de ámbito superior
3. Medios humanos y materiales a disposición, así como organización de los mismos.
4. Mecanismos de evacuación de personas
5. Intervención y comunicación de la emergencia.
6. Medidas de prevención y protección contempladas:

Fajas de protección

En urbanizaciones

En viviendas

En campings

Instalaciones industriales

Viales perimetrales

Red de hidrantes perimetrales

Áreas recreativas

Vertederos

7. Cartografía necesaria para el buen funcionamiento del Plan

Apartado 11. REGULACIÓN DEL RIESGO GEOLÓGICO. (CRG)

Artículo IV.4.33. Actuación del condicionante superpuesto

Este condicionante establece las medidas necesarias para evitar y/o mitigar las consecuencias del desencadenamiento de procesos de ladera y procesos cársticos en las zonas donde estos riesgos son más probables, con independencia de su clasificación.

Artículo IV.4.34. Definición

Este condicionante se aplica a las áreas identificadas en el inventario ambiental como sometidas a riesgos naturales, exceptuando las zonas inundables (cuyo régimen se pormenoriza en el Apartado 7 del Capítulo IV.4). Asimismo, debe tenerse en cuenta que en las áreas bajo riesgo de hundimiento cárstico ya se establecen medidas en la normativa de las clasificaciones afectadas, ampliando de este modo su ámbito de aplicación.

Artículo IV.4.35. Condiciones de actuación

Con carácter general y con independencia del régimen de usos de la categoría de clasificación, en las zonas de aplicación de este condicionante, grafadas en **el plano o.2.3.3**, se deberán tomar las medidas necesarias para evitar, corregir o minimizar las consecuencias de los riesgos naturales, y se prohibirá cualquier actuación que pueda resultar afectada por los mismos.

Artículo IV.4.36. Régimen de usos

1. Se deberán potenciar los siguientes usos:

- a) Obras que mejoren la funcionalidad de los barrancos y drenajes naturales y que mejoren la estabilidad de las laderas.
- b) Repoblación forestal en las zonas de riesgos derivados de la inclinación del terreno. El diseño de estas repoblaciones y las especies empleadas serán acordes con lo establecido en la categoría de clasificación correspondiente.

2. El resto de las actuaciones admisibles, y en particular aquellas que impliquen movimientos de tierras y las obras de nueva planta, deberán aportar estudios acerca de la estabilidad de los terrenos, proponiendo en su caso las medidas correctoras necesarias para evitar cualquier riesgo detectado.

No se aprobará ningún proyecto que pueda resultar afectado por procesos cársticos o de ladera, ni que pueda aumentar las probabilidades o las consecuencias de dichos procesos.



Apartado 12. AFECCIÓN POR CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y LUMÍNICA (CCAC Y CCLU)

Artículo IV.4.37. Actuación del condicionante superpuesto

1. Se considera **contaminación acústica** a todo sonido que por su exceso o intensidad de niveles perturba el ambiente en un entorno determinado, lo que hace referencia directa al *ruido*, entendiéndose por este todo sonido no deseado que supone, por tanto, una perturbación, molestia o daño.

El ruido se presenta como uno de los principales problemas ambientales de la sociedad, ocasionando una degradación de la calidad de vida de la ciudadanía que se refleja en la generación de efectos nocivos sobre la salud y el comportamiento, afectando incluso al comportamiento social y desarrollo cognitivo, pudiendo tener diversos efectos que dependen de su tipo, duración y momento de incidencia, así como de la sensibilidad del receptor.

2. La Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica define la **contaminación lumínica** como la emisión de flujo luminoso de fuentes artificiales nocturnas en intensidades, direcciones o rangos espectrales innecesarios para la realización de las actividades previstas en la zona en que se han instalado las luminarias.

Dicha contaminación se manifiesta en el brillo del cielo nocturno producido por la mala calidad del alumbrado que emite luz hacia arriba, en vez de enviarla hacia el suelo, donde realmente se necesita.

Artículo IV.4.38. Definición

1. De acuerdo con el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, *todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Asimismo, las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial, siendo además necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.*

2. Las **áreas acústicas** se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes (art 7 del RD 1367/2007):

- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.

e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.

f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

3. Conforme establece el artículo 7 La Ley de Cantabria 6/2006 el territorio municipal se clasifica por **zonas** teniendo en cuenta el grado de **vulnerabilidad a la contaminación lumínica**, determinada por la tipología o el uso predominante del suelo, las características del entorno natural o su valor paisajístico o astronómico.

- Zona E1: áreas incluidas en la red de espacios naturales protegidos o en ámbitos territoriales que deban ser objeto de una protección especial, por razón de sus características naturales o de su valor astronómico, en las cuales sólo se puede admitir un brillo mínimo.
- Zona E2: áreas incluidas en ámbitos territoriales que sólo admiten brillo reducido.
- Zona E3: áreas incluidas en ámbitos territoriales que admiten un brillo medio.
- Zona E4: áreas incluidas en ámbitos territoriales que admiten un brillo alto.
- Puntos de referencia: puntos próximos a las áreas de valor astronómico o natural especial, incluidas en la Zona E1, para los que hay que establecer una regulación específica en función de la distancia que guarden con las zonas de mayor vulnerabilidad.

En todo caso, la red de espacios naturales clasificados constituirá una *zona de especial protección* frente a la contaminación lumínica en atención a su especial vulnerabilidad.

Artículo IV.4.39. Régimen de usos y Condiciones de actuación

1. Las limitaciones relativas al **ruido** se establecen por remisión a la legislación aplicable conforme se reproducen en el Capítulo VIII.1.Apartado 7 y su desarrollo gráfico se contempla en el **plano o.2.3.6**.

2. Las limitaciones relativas a la **contaminación lumínica** se establecen por remisión a la legislación aplicable conforme se reproducen en el Capítulo VIII.1.Apartado 5 y su desarrollo gráfico se contempla en el **plano o.2.3.7**.

Artículo IV.4.40. Limitaciones vinculadas al ruido de las carreteras

1. Las actuaciones urbanísticas *colindantes con la zona de servidumbre* de las carreteras del estado y de la red autonómica deberán aportar un **estudio de ruido** que garantice el cumplimiento de los niveles acústicos exigidos por la legislación de aplicación (Ley 37/2003 y RD 1367/2007). El estudio recogerá las medidas correctoras adecuadas y su forma de gestión.

2. Las pautas a seguir en este sentido, sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecer los órganos competentes son los siguientes:



a) No se consideran compatibles nuevos usos residenciales, ni dotacionales, educativos o sanitarios en terrenos afectados por las curvas isófonas $L_d=60$ dB(A), $L_e=60$ dB(A) y $L_n=50$ dB(A), de los planos que representen la huella sonora de las carreteras.

b) En el *Suelo Urbano Consolidado* y los *ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado* afectados por los mapas estratégicos de ruido de las carreteras, no se consideran compatibles modificaciones urbanísticas que supongan aumento del número de personas afectadas para usos residenciales y dotacionales, educativos y sanitarios, siendo necesaria su *insonorización* previo a la autorización de su uso, conforme se determina en el DB-HR protección frente al ruido del CTE. En los ámbitos de *Suelo Rústico* así afectados no se consideran compatibles las nuevas construcciones, ni las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento de las personas afectadas.

c) En caso de plantearse la legalización de edificaciones preexistentes para su destino a usos residenciales, educativos o sanitarios, en terrenos afectados por la huella sonora, será exigible la *insonorización*.



Capítulo IV.5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Apartado 1. CATEGORÍAS, TIPOS, CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y DETERMINACIONES

Artículo IV.5.1. Definición y categorías

El suelo considerado como urbano, consolidado y no consolidado, en aplicación de los criterios generales de inclusión reseñados en el presente título se divide en dos categorías:

- Suelo urbano de actuación directa.
Que comprende a los asentamientos consolidados sobre los que el Plan contiene todas las determinaciones necesarias y suficientes para su ejecución directa o individualizada, y que en consecuencia *resultan ordenadas exhaustivamente por el Plan General* a través su clasificación y régimen del suelo, de su calificación global y pormenorizada y de su Ordenanza de Edificación y Usos, que determina la cantidad y la forma del aprovechamiento edificatorio, así como el régimen de compatibilidad de los usos autorizados.
- Suelo urbano en régimen de ámbito.
 1. El suelo urbano en régimen de ámbito se regula por lo establecido en la ficha de ámbito en que está incluido. Comprende el suelo urbano incluido en un ámbito de ordenación y gestión por el presente Plan, y el que pudiera llegar a estarlo a iniciativa pública o privada por el procedimiento regulado en el Título II de estas Normas. El ámbito surge por la remisión desde el Plan General a un instrumento posterior de desarrollo o de gestión idóneo para la resolución del problema detectado (Plan Especial, Plan Parcial, Estudio de Detalle, etc.).
 2. En esta categoría de suelo urbano se distinguen dos posibilidades:
 - 1º) los suelos que están incluidos en un área pendiente de desarrollo y/o de una gestión que asegure la asunción por los propietarios incluidos de las cesiones exigidas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
 - 2º) los que por su proximidad, o algún otro grado de dependencia, están condicionados a la previa ejecución de una actuación aislada, delimitada por el presente Plan, o por algún órgano de la Administración, en desarrollo y ejecución de los sistemas generales del mismo.
 3. En tanto no esté definitivamente aprobado el planeamiento que deba desarrollar el Plan General, no podrán otorgarse licencias para movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificaciones del uso de las mismas o demolición de construcciones.

No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones impuestas por la ley para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de los suelos urbanos sometidos a régimen de ámbito se estará a lo dispuesto en este capítulo y lo estipulado en el Capítulo IV.7.

Artículo IV.5.2. Determinaciones en suelo urbano

Las determinaciones de clasificación y calificación que dispone el Plan en sus Ordenanzas son vinculantes en suelo urbano de actuación directa, mientras que para el suelo urbano pendiente de desarrollo a través de Plan Especial, Parcial o Estudio de Detalle, el Plan fija con carácter vinculante las determinaciones de clasificación, calificación y ámbitos de ordenación a desarrollar, según se detalla en la ficha del ámbito incluida en el Plan con el mismo carácter vinculante.

Artículo IV.5.3. Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbano

1. La delimitación de las categorías y tipos de suelo urbano (clasificación) se recoge en la documentación gráfica del tomo correspondiente del documento de Plan General (plano de ordenación o1.1) y las Normas de aplicación correspondientes son las que se definen en el presente tomo.
2. La delimitación de áreas según su calificación se contiene en los planos o.4 y en los títulos V y VI de las Normas del Plan se detallan las condiciones normativas.
3. La definición de ámbitos generales de ordenación y gestión se contiene en las fichas urbanísticas incluidas la documentación del Plan General (Memoria de Ordenación).
4. La asignación, en su caso, de plazos de ejecución y sistemas de actuación se recoge en la programación del Plan General incluida en el Informe de Sostenibilidad Económica.

Apartado 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL SUELO URBANO

Artículo IV.5.4. Derechos en suelo urbano

Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho a los usos y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan según la categoría y tipo de suelo, según la zona y el ámbito de ordenación, y según la unidad de ordenación y gestión en que se encuentren situados; si bien tal derecho queda condicionado al cumplimiento efectivo, dentro de los plazos establecidos en este Plan, de las cargas, de cesiones obligatorias y gratuitas tipificadas en los artículos 97 a 100 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

Los propietarios de terrenos en suelo *urbano* tienen derecho a la consolidación de los terrenos y a edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que en cada caso establezca la Ley 2/2001, de 25 de junio, y el presente Plan General una vez completada su urbanización y cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente.

**Artículo IV.5.5. Deberes en suelo urbano**

1. Los derechos expuestos en el artículo anterior para los propietarios o promotores del suelo urbano consolidado están supeditados al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como las correspondientes a la unidad de actuación en la que se encuentren.
- b) Utilizar los predios de acuerdo a lo que establece el Plan en materia de intensidades y usos, así como regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando sea preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en todo caso, todo el suelo necesario para los viales y espacios libres públicos afectados por la regulación de las alineaciones, así como las que establezca el Plan General y el de desarrollo.
- d) Conservar las construcciones, infraestructuras de urbanización, terrenos, plantaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.
- e) Edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el Plan General.

2. En suelo urbano no consolidado los propietarios o promotores antes de poder proceder a la edificación de los terrenos deberán cumplir los siguientes deberes:

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

Artículo IV.5.6. Aprovechamiento urbanístico de derecho en Suelo Urbano

En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno será:

- el 100% del mismo en el suelo Urbano Consolidado
- el que resulte de aplicarle el 85% del aprovechamiento en el Suelo Urbano No Consolidado.

En este segundo caso el Plan General no establece la ordenación detallada del suelo, por lo que es precisa la concreción última de la ordenación mediante el Plan Parcial y los demás instrumentos de desarrollo que establece la legislación urbanística, incluido el proyecto de equidistribución que permita distribuir el aprovechamiento urbanístico atribuible a cada promotor o propietario.

Apartado 3. OBLIGACIONES CONCRETAS DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL SUELO URBANO**Artículo IV.5.7. Condiciones de la parcela apta para edificar**

En el régimen del suelo urbano, además de las limitaciones impuestas por el Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, los terrenos no podrán ser edificados hasta haberse cumplido las siguientes condiciones:

- a) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, que si no cumple las debidas condiciones se garantice la ejecución simultánea de edificación y urbanización por el procedimiento señalado en las presentes Normas, o que, si está incluida en una unidad de actuación o similar merezcan la calificación de solar todas las parcelas resultantes del procedimiento reparcelatorio o compensatorio incluidas dentro de la unidad delimitada, o que pudieran llegar a delimitarse para facilitar una gestión acorde a la demanda y que mantenga el nivel de calidad urbana deseable.
- b) Que previamente a la solicitud de licencia se hayan formalizado a favor del Ayuntamiento, la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que están al servicio de la unidad de actuación del suelo urbano no consolidado.
- c) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente a la unidad de ordenación y gestión en la que se incluya.

Artículo IV.5.8. Condiciones para la calificación de una parcela como solar

Para que una parcela o porción de terreno clasificado como suelo urbano o urbanizable adquiera la consideración de solar, establecida en el artículo 101 de la Ley del Suelo, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área en que se encuentre y estar urbanizado con arreglo a las ordenanzas y criterios establecidos en dicho planeamiento, debiendo tener señaladas, en todo caso, alineaciones y rasantes.
- b) Tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de actuación en que esté incluida a efectos de distribución de beneficios y cargas.



c) Contar con calzada pavimentada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, en todo el frente, o frentes, en su caso, a vía urbana prevista en el planeamiento o a espacio público y en su conexión a las redes en funcionamiento, así como con el soterramiento de los tendidos aéreos existentes.

Artículo IV.5.9. Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización

1. A los efectos de poder edificar el suelo urbano, cuando las respectivas parcelas no merezcan la calificación de solar se exigirá cumplir los siguientes requisitos:

a) 1. Parcelas no incluidas en ámbitos de gestión:

- Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, la Entidad que administre bienes públicos, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, aceptando la fijación de un plazo de terminación de la urbanización menor o igual que el que corresponda al de terminación de la edificación.
- Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, garantizando el 100% de la urbanización en la parte que corresponda.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a dejar constancia registral de que el uso y ocupación de la construcción queda condicionado a la ejecución completa de la obra de urbanización, cuyo incumplimiento impedirá la concesión de la preceptiva licencia de ocupación y apertura.
- El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de la fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) 2. Parcelas incluidas en ámbitos de gestión:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fueran necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan. O que exista acuerdo municipal reconociendo con los efectos oportunos en cuanto a cesiones obligatorias se refiere, la innecesariedad de la reparcelación.
- Que la *infraestructura básica* de la unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad, y que se fije en la autorización correspondiente un plazo de terminación de la *urbanización complementaria* menor que el fijado para la edificación, siendo este plazo posible.
- 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.

2. A los efectos del Plan se entenderá por infraestructura básica: el viario de cesión, con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales, tanto en lo relativo a la red de servicios, como a la del propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para espacios libres y equipamientos con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

3. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las condiciones de licencia correspondientes:

- Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del sector o unidad de actuación y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.
- Los espacios entre parcelas destinadas al uso de aparcamiento o espacios libres ajardinados de carácter privado.
- La plantación de los jardines, zonas arboladas de protección o red de transporte general.

Artículo IV.5.10. Condiciones para la concesión de licencias de ámbitos

1. La concesión de cualquier licencia de nueva planta de la Unidad de Actuación 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. En caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

2. Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en una Unidad de Actuación deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el epígrafe último del artículo anterior.

3. 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 y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

4. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la denegación de la preceptiva licencia de apertura y primera ocupación que legitima el uso del inmueble.



Capítulo IV.6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Apartado 1. CATEGORÍAS, TIPOS, CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y DETERMINACIONES

Artículo IV.6.1. Definición y Categorías

1. Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que, conforme al planeamiento general, puedan ser objeto de transformación y no tengan la condición de suelo urbano o rústico.

2. Tendrán la condición de suelo urbanizable delimitado los terrenos que el Plan General defina por considerarlos motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar el desarrollo racional del municipio. El Plan establece las condiciones de ejecución concretas de este tipo de suelo en el tomo dos, donde se incluyen las fichas urbanísticas correspondientes a los distintos ámbitos en los que se divide el suelo urbanizable.

Artículo IV.6.2. Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbanizable

1. La delimitación de las categorías y tipos de suelo urbanizable (clasificación) se contemplan en la documentación gráfica del tomo correspondiente del documento de Plan General (planos de ordenación) y las Normas de aplicación correspondientes son las que se definen en el presente tomo y en los documentos que los desarrollen.

2. La delimitación de áreas según su calificación se contiene en los planos, mientras que en los títulos V y VI de las Normas del Plan se detallan las condiciones normativas a desarrollar por el planeamiento parcial.

3. La definición de ámbitos generales de ordenación y gestión se contiene en las fichas urbanísticas incluidas en la memoria de ordenación del Plan General.

4. La asignación, en su caso, de plazos de ejecución y sistemas de actuación se recoge en la programación del Plan General que se contempla en el Informe de Sostenibilidad Económica.

Apartado 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo IV.6.3. Derechos en suelo urbanizable

1. Salvo que el Plan General hubiera adelantado las condiciones propias del Plan Parcial para poder actuar directamente sin él, y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 105.2 y 107 de la Ley de Cantabria 2/2001, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser desarrollados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente.

2. Los propietarios y promotores de estos terrenos tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo o proponiendo por sí mismos

un Plan de iniciativa particular en los términos previstos en los artículos 57 y 75 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

Artículo IV.6.4. Deberes en el suelo urbanizable

Para la ejecución del planeamiento de desarrollo y la consolidación del derecho a edificar los propietarios de terrenos en el suelo urbanizable tendrán los mismos deberes previstos en estas normas para los propietarios de suelo urbano no consolidado, siendo aplicables en cualquier caso las cargas que se deducen de lo previsto en las fichas de ámbito contenidas en la Memoria de Ordenación del PGOU.

Apartado 3. OBLIGACIONES CONCRETAS DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo IV.6.5. Condiciones para las parcelas aptas para la edificación

Las parcelas serán aptas para la edificación una vez recepcionada la edificación, sin perjuicio de lo establecido para los suelos sometidos a régimen de ámbito en el Artículo IV.5.9.

Artículo IV.6.6. Régimen transitorio sin desarrollo de planeamiento

1. Mientras no se apruebe el Plan Parcial, y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 105.2 y 107 de la mencionada legislación urbanística de Cantabria, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos. Durante este tiempo se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido en el artículo 113 de la Ley 2/2001 de Cantabria para el suelo rústico de protección ordinaria (ROAM), con la excepción de las viviendas unifamiliares a que hace referencia el artículo 113.2 e) y la Disposición Transitoria Novena, que estarán prohibidas en suelo urbanizable del municipio.

2. Los aprovechamientos urbanísticos atribuidos por el Plan General a los sectores de suelo urbanizable no podrán ejercerse hasta que hayan sido aprobados los Planes Parciales correspondientes, se hayan efectuado los trámites impuestos por el sistema de actuación elegido, se hayan efectuado las cesiones y se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial aprobado.

Artículo IV.6.7. Incumplimiento de plazos

El incumplimiento de los plazos señalados por el Plan General podrá dar lugar a la aplicación de las facultades adjudicadas a la programación del Plan General en el Título II de estas Normas.



Capítulo IV.7. REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE DESARROLLO

Apartado 1. TIPOS DE ÁMBITO

Artículo IV.7.1. Objeto y regulación de los ámbitos

El Plan General define una serie de ámbitos específicos para su correcta ejecución, cuya regulación, además de obedecer al régimen general del Plan, en función de su calificación y clasificación, responde a determinaciones específicas para cada uno de ellos.

Artículo IV.7.2. Clases de ámbitos

Se contemplan para cada clase de suelo las siguientes situaciones:

- En suelo urbano: Actuaciones asistemáticas (Actuación Directa).
Sectores (Estudios de detalle y planes parciales)
Planes Especiales.
- - En suelo urbanizable: Sectores (Planes parciales)
- - En suelo rústico: Planes Especiales.

Asimismo, se definen las Actuaciones Aisladas como aquellas, asistemáticas, o no, en cualquier clase de suelo y cuya finalidad es el desarrollo de acciones públicas, vinculadas a sistemas generales aislados y necesarios para el desarrollo de sectores en otros casos.

Apartado 2. ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo IV.7.3. Determinaciones Generales

1. Para el desarrollo y ejecución del presente Plan se han delimitado unidades de actuación y sectores en los que pueden cumplirse los requisitos de equidistribución previstos por la vigente legislación:

sector: es el ámbito de ordenación definido en el artículo 53 de la Ley de Cantabria 2/2001.

unidad de actuación: son las subdivisiones del sector tal y como se definen en el artículo 121 de la Ley de Cantabria 2/2001.

2. Los criterios para el desarrollo y ejecución del Plan en cada uno de los sectores o unidades de actuación previstos se establecen en las correspondientes fichas de ámbito, que se consideran, a todos los efectos, **normativa específica** de regulación del suelo urbano o urbanizable incluido en tales delimitaciones. Esta normativa específica prevalecerá sobre cualquier otra determinación contenida en el resto de la normativa, que tendrá carácter complementario y será de obligado cumplimiento para todo lo no regulado en la ficha. En concreto, serán de plena aplicación las condiciones de edificación y las condiciones de uso que se recogen en la presente normativa, sin perjuicio de que el instrumento de desarrollo, motivadamente, pueda desplazar estas determinaciones del PGOU en el ámbito al que se aplica.

Artículo IV.7.4. Determinaciones específicas

1. Las fichas de ámbito contienen especificaciones relativas a la ordenación y sobre desarrollo y gestión. Todas las fichas de ámbito aportan directrices de ordenación y gestión del mismo, señalando específicamente cuáles de sus determinaciones tiene carácter vinculante y cuáles no.

Se definen la clase de los suelos, su calificación global y superficie, y dentro de cada una de éstas, las calificaciones pormenorizadas y superficies que contienen; asimismo se señalan las ordenanzas de aplicación en cada superficie calificada, su edificabilidad si es ésta la tomada como base y el aprovechamiento total obtenible con dicha edificabilidad y la superficie de calificaciones lucrativas. Como resultado se señalan el aprovechamiento medio del ámbito y su número de viviendas en el caso de uso pormenorizado residencial.

2. Las fichas establecen las características, definen el instrumento de desarrollo de planeamiento, el instrumento de reparto de cargas y beneficios y la necesidad de Proyecto de Urbanización; se define asimismo el Sistema de Actuación, la iniciativa y el plazo máximo de ejecución. Contienen las fichas de ámbitos, en el segundo bloque, un apartado que desglosa las cesiones de suelo y estima las cargas de urbanización.

Apartado 3. VINCULACIÓN Y CONCURRENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE ÁMBITOS

Artículo IV.7.5. Determinaciones vinculantes

1. Los criterios y objetivos o determinaciones particularizadas que, en su caso, se recojan tendrán carácter indicativo o vinculante de acuerdo con el propio texto que las establezca.

2. Con carácter general se consideran vinculantes los aprovechamientos señalados en la ficha, es decir, son un máximo alcanzable. Las cifras o superficies correspondientes a las cesiones de espacios libres y de equipamientos previstas tendrán el carácter de mínimas.

3. Las determinaciones establecidas en relación con el número total de viviendas de cada ámbito tendrán carácter vinculante, así como el reparto de vivienda protegida, que deberá materializarse con la distribución de regímenes que establece la legislación.

4. El número de estacionamientos propuestos en la vía pública indicado en las fichas se entenderá indicativo, pudiendo ajustarse en el desarrollo del ámbito siempre que se dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2001.

5. En los sectores de suelo urbanizable el aprovechamiento destinado a usos residenciales se considerará como vinculante con carácter de máximo, pudiendo transformarse en otros usos no residenciales y compatibles.



6. Las ordenaciones gráficas que aparecen dibujadas en los planos del Plan General para suelo urbano no consolidado y urbanizable serán sólo vinculantes en la medida que expresen o se refieran a los aspectos mencionados como vinculantes. Por tanto, la eventual redacción de un Plan Parcial deberá respetar éstos últimos aspectos, concretándolos en la ordenación, pero con libertad para organizar ésta de forma libre en lo referente al resto de determinaciones.

7. Se estará a las superficies reales medidas sobre el terreno con preferencia sobre las indicadas en las fichas, siempre que se acredite que se mantienen los límites señalados en la cartografía y los mismos figuren claramente identificados mediante hitos preexistentes que permanezcan inalterables.

Las determinaciones de desarrollo podrán modificarse, sin alterar las señaladas anteriormente como vinculantes y sin modificar el equilibrio de asignación de cargas entre público y privado, por el procedimiento señalado en la legislación urbanística y en estas Normas. Toda variación de las determinaciones de los Ámbitos que implicara algún incremento lucrativo o produjera lesiones a terceros produciría la necesaria y previa modificación del Plan General.

8. Las cifras económicas de las fichas son una estimación necesaria para el cálculo de la sostenibilidad económica del PGOU, por lo que no pueden considerarse vinculantes. Por el contrario, los coeficientes de reparto de las cargas entre ámbitos si son vinculantes.

9. Todas aquellas determinaciones del Plan que se consideran orientativas, aunque dispongan de un reflejo en los planos, carecen de vinculación alguna, por lo que podrán ser determinadas en el desarrollo de los instrumentos precisos para su concreción.

Artículo IV.7.6. Ordenación pormenorizada

1. Los suelos destinados a la materialización de aprovechamientos o la cantidad exacta de viario local podrán ser objeto de ordenación pormenorizada a realizar mediante el instrumento previsto en cada ficha.

2. La concreción del desarrollo de las unidades de actuación de los sectores delimitados podrá llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Parcial en desarrollo del Plan General, sin que ello pueda afectar a las determinaciones establecidas a nivel de sector, en cuyo caso será preciso tramitar dicha alteración como modificación del presente Plan.

3. Será precisa la redacción de un Plan Parcial cuando se dedujera la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones de la ficha o de la normativa de aplicación en el desarrollo pormenorizado del contenido de la ficha del ámbito. En este caso, las determinaciones de detalle del Plan General no tendrán validez, por lo que sólo se considerarán vinculantes las determinaciones y parámetros que lo son en la ficha del sector. Si fuera

necesario alterar los parámetros vinculantes de las fichas de los sectores, será precisa la modificación del Plan General.

Artículo IV.7.7. Instrumentos de desarrollo

1. En los sectores del suelo urbano en los que se hayan incorporado al presente Plan las previsiones particularizadas necesarias para hacer posible su ejecución directa sin necesidad de planeamiento parcial o especial, cuando resulte preciso para la concreción de alineaciones o rasantes se elaborará un Estudio de Detalle, que podrá tramitarse de forma simultánea con el Proyecto de Urbanización correspondiente y, de ser necesario, el Proyecto de Equidistribución. En los casos específicamente señalados en las fichas, será precisa la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística, con los contenidos definidos en la presente normativa.

2. Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo con arreglo a la ordenación y alineaciones y rasantes señalados en el planeamiento de desarrollo no será precisa la tramitación de Estudio de Detalle para el desarrollo del Plan General.

Artículo IV.7.8. Delimitación de unidades de actuación

1. Las unidades de actuación necesarias para la consecución de los fines del Plan General, o del planeamiento que lo desarrolle, para los que no resulte necesario elaborar Estudio de Detalle, se entenderán delimitados por la aprobación definitiva de dichos planes.

2. La delimitación de las unidades de actuación para las que se requiera Estudio de Detalle se podrá tramitar con carácter simultáneo a la del mencionado instrumento.

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

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

Artículo IV.7.9. Requisitos para el otorgamiento de Licencias

Sin perjuicio de lo previsto en el Apartado 5 del presente Capítulo, en las áreas comprendidas dentro de unidades de actuación no podrán otorgarse licencias en tanto no se cumplan los requisitos establecidos en el Artículo IV.5.10, habiéndose de cumplir los siguientes requisitos:



- a) Aprobación definitiva del Estudio de Detalle, en caso de que éste sea obligatorio de acuerdo con lo especificado en la correspondiente ficha.
- b) Aprobación definitiva de la delimitación del ámbito de que se trate.
- c) Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización en el caso de que este sea necesario para la ejecución de la ordenación.
- d) Aprobación definitiva del Estudio de Integración Paisajística cuando sea preciso.
- e) Ejecución completa de la urbanización, sin perjuicio de lo previsto en el Artículo IV.5.9
- f) Firmeza en vía administrativa del proyecto de normalización de fincas, reparcelación o compensación. Si con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente no resultara precisa la aprobación de un proyecto de reparcelación o compensación, será necesaria, en todo caso, con carácter previo a la licencia, la formalización de la totalidad de las cesiones obligatorias que corresponden al ámbito de gestión, libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

Apartado 4. DELIMITACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS

Artículo IV.7.10. Delimitación de los ámbitos

1. El Plan General ha delimitado los sectores del suelo urbano y urbanizable en los cuales se produce, en ejecución del mismo, el reparto de las cargas y beneficios asignados. La delimitación de las nuevas unidades de actuación para el desarrollo, gestión y ejecución del Plan, o la modificación de las delimitaciones propuestas por él se acordarán por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, y se ajustarán a los criterios similares a los utilizados por el Plan que cumplan con lo establecido en la legislación.

2. La delimitación de las unidades de actuación serán conformes con el artículo 121 y 122 de la Ley de Cantabria 2/2001, quedando la diferencia de aprovechamiento entre unidades limitada conforme a lo dispuesto en el 127. Adicionalmente

a) Se procurará que su delimitación incluya manzanas completas o, en su defecto, fracciones nítidas de manzana o submanzana. Sus límites se mantendrán sensiblemente rectilíneos y ortogonales al viario en todo el fondo edificable permitido, salvo que, a través de estudio de detalle, se garantice que la ordenación que resulta en la manzana cumple los objetivos de regularidad y coherencia que se pretenden.

b) Debe mantenerse la coherencia de la trama viaria (en planta y alzado) y de las demás infraestructuras, tanto dentro del sector como con su entorno, asegurándose la conectividad de su viario con el del entorno, a cuyos efectos el ámbito incluirá el viario que fuese preciso y garantizándose la conexión de sus infraestructuras básicas con el resto de la red.

3. En cualquier caso, conforme establece el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento, la sucesiva ejecución de unidades de actuación debe ir acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

Apartado 5. RÉGIMEN DEL SUELO SOMETIDO A ÁMBITO HASTA EL DESARROLLO DEL MISMO

Artículo IV.7.11. Derecho transitorio de los suelos urbanos y urbanizables sometidos a ámbito

En tanto el planeamiento de desarrollo previsto y el instrumento de gestión señalado para cada ámbito no hayan recibido aprobación definitiva en vía administrativa, los suelos regulados por este régimen estarán a lo dispuesto en estas Normas:

- a) Los edificios, instalaciones y usos incluidos dentro de uno de estos ámbitos quedarán fuera de ordenación a los efectos previstos en la legislación urbanística.
- b) Los propietarios de terrenos incluidos dentro de estos ámbitos están obligados a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público a los efectos y con la extensión y procedimiento de lo que a tal efecto se dispone en esta normativa (capítulos 3, 4 y 5 del título III).
- c) Los terrenos incluidos dentro de estos ámbitos no podrán adquirir la calificación de solar por edificación insuficiente a los efectos de su demolición y sustitución, hasta tanto no adquieran firmeza en vía administrativa las aprobaciones de los preceptivos desarrollos de planeamiento e instrumentos de gestión.
- d) En tanto no puedan ejecutarse o no se ejecuten las determinaciones del Plan General para estos suelos, el Ayuntamiento podrá establecer por acuerdo con los particulares, o por avenencia con los mismos dentro del trámite expropiatorio, o por ejercicio de la expropiación según la Norma anterior, servidumbres o derechos de superficie para usos públicos no lucrativos en régimen transitorio dentro del plazo señalado en el acuerdo o en la correspondiente acta de expropiación.
- e) El inicio del trámite administrativo previo a la ejecución producirá la extinción de la servidumbre o derecho de superficie sin derecho a indemnización alguna. Los mismos efectos producirá el acuerdo de cambio del sistema de actuación previsto en el artículo 158 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- f) Los terrenos previstos por el Plan o planes que lo desarrollen como de cesión obligatoria y gratuita podrán ocuparse tras el inicio del procedimiento reparcelatorio o compensatorio en ejecución del ámbito, o por el procedimiento expropiatorio en ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.
- g) Los propietarios de los terrenos incluidos en estos ámbitos están obligados a la ejecución de las determinaciones del Plan General en los plazos previstos por la programación del Plan.



Apartado 6. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS LOCALES

Artículo IV.7.12. Sistemas Locales

1. Se entiende por sistema local aquel que estructura orgánicamente un sector, gozando de una estructura equivalente a la de los sistemas generales, por lo que puede ser complementario del sistema de comunicaciones y transportes, del de equipamientos, del de espacios libres o del de infraestructuras.
2. Delimitados en las fichas de los ámbitos, se obtendrán, como resultado del desarrollo de los sectores y su inclusión en las correspondientes unidades de actuación, por cesión obligatoria y gratuita, de acuerdo a lo que establece el artículo 143 de la Ley de Cantabria 2/2001.
3. El Ayuntamiento podrá declarar prioritaria la obtención de determinadas dotaciones locales y/o generales, con el fin de facilitar y concentrar esfuerzos en su obtención, que podrá ser, incluso, por expropiación o mediante ocupación directa.
4. La ejecución anticipada de dotaciones locales y generales no altera los deberes originales de los propietarios en la clase de suelo en que se insertan, pudiendo el Ayuntamiento resarcirse de los gastos derivados de la ejecución anticipada en las unidades de actuación que desarrollen el sector o en su caso, en las actuaciones aisladas a las que otorga la condición de solar.
5. En lo no regulado expresamente, serán asimilables a los sistemas generales equivalentes, siéndoles de aplicación plena las Normas Generales que establece el Plan en su título quinto.



edificación y usos
Título V. **NORMAS GENERALES**

Capítulo V.1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1. Definiciones y parámetros

Apartado 1. **APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS GENERALES**

Artículo V.1.1. Alcance y contenido de las Normas Generales de la Edificación

1. Se entiende por Normas Generales de la Edificación el conjunto de reglas básicas que habrán de ser atendidas por toda edificación, en sí misma, o en relación con su entorno, con independencia del uso a que se destine y de la calificación o clasificación del suelo en el que se ubique.

2. Salvo que la documentación específica del Plan General indique expresamente otra cosa, las Normas Generales serán de obligado cumplimiento, en lo que sea de aplicación, para las obras, intervenciones en los edificios o actos sujetos a licencia que se realicen en el término municipal. No obstante, las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General podrán introducir regulaciones propias siempre que con ello no alteren el espíritu de las previsiones del plan y que no concedan, como resultado directo o indirecto, mayor permisividad edificatoria, y/o alteren las condiciones del aprovechamiento urbanístico. Los Planes Especiales no podrán alterar el aprovechamiento otorgado por el planeamiento general, pero sí podrán establecer sus propias definiciones generales, así como ordenanzas y condiciones generales de la edificación que se adapten a las condiciones particulares del ámbito.

3. Para las obras de renovación o reforma de la edificación existente podrán establecerse excepciones a estas condiciones generales, siempre y cuando no sea posible configurar la edificación de otro modo o previo informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre la adecuación de las medidas adoptadas.

4. Las edificaciones que por su carácter, uso o naturaleza estén sujetas a regímenes específicos de promoción, protección, o regulación sectorial que incluyan interpretaciones de las definiciones o condiciones generales distintas a las contempladas en este título, podrán ajustarse a lo establecido en el régimen específico correspondiente.

5. En caso de edificios de reconocido valor por su programa específico, singularidad, autoría o significación arquitectónica, podrá eximirse del cumplimiento de las condiciones establecidas por el PGOU siempre y cuando no se alteren los parámetros de edificabilidad y las condiciones de habitabilidad de la construcción resultante, todo ello previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo V.1.2. Definición de parámetro regulador de la edificación

1. Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.



2. La superficie edificable u ocupable, resultante de aplicar la regulación de clasificación o calificación de suelo, ordenanzas, fichas o listados del Plan General, o de las figuras de planeamiento que lo desarrollen, se entenderá como un valor máximo. Si otros aspectos de las Ordenanzas sólo permitiesen o hiciesen posible una superficie construida computable menor, será ésta la edificabilidad aplicable. Por el contrario si hiciesen posible una superficie mayor se aplicará como límite la edificabilidad resultante de la clasificación, calificación, ordenanzas, fichas, listados y/o figuras de planeamiento.

Apartado 2. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS RELATIVOS A LA PARCELA

Artículo V.1.3. Área o zona

Es la superficie de terreno que presenta la misma categorización, calificación o clase de suelo. Al área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado se le asigna una misma **ordenanza de zona**.

Artículo V.1.4. Manzana y parcela

1. Se considera **manzana** a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

2. La **parcela** es toda porción de suelo, edificable, o no, que constituye una unidad física y predial y que posee los requisitos para ser inscrita como finca independiente en el Registro de la Propiedad.

a) *Parcela **bruta**: es la superficie comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición topográfica.*

b) *Parcela **neta**: es la superficie, a partir de la bruta, que se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies correspondientes a viario y demás cesiones obligatorias que no puedan ser nunca privatizables.*

3. Se entiende por **parcela urbanística** cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana en suelo urbano y urbanizable.

Artículo V.1.5. Parcela edificable

Se entiende por **parcela edificable** aquella de nueva creación que cumpla las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda conformarse como tal.

Artículo V.1.6. Parcela mínima o superficie mínima de parcela

1. La **parcela mínima** es la porción de suelo mínimo e indivisible que se determina en cada zona según los parámetros de superficie y las dimensiones lineales exigibles para que pueda conformarse como tal.

2. No podrán realizarse divisiones de fincas que incumplan lo establecido en el Artículo III.2.37, siendo posible la actuación en parcelas de dimensiones inferiores a la mínima siempre que se den cumplimiento a los restantes parámetros definidos por la ordenanza de edificación.

Artículo V.1.7. Círculo inscrito y ángulo medianero

1. Se denomina **círculo inscrito** al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

2. Se denomina **ángulo medianero** al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Artículo V.1.8. Lindes o linderos de parcela

1. Se entiende por **linderos** las líneas que definen los límites de una parcela separándola de sus colindantes. Podrán ser de dos tipos:

- Lindero **frontal**: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el viario o espacios libres públicos. Cuando la parcela tenga varios linderos frontales, se entenderá por frente de parcela el que dé a la calle de mayor jerarquía. En el caso de linderos junto a viario de similar jerarquía se entenderá por frente de parcela el de mayor longitud.*
- Lindero **lateral** o **trasero**: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes, o de viario o espacio público, en su caso.*

2. La longitud del lindero frontal expresa el **frente de parcela**.

Artículo V.1.9. Cerramiento de parcela

Constituyen los **cerramientos de parcela** aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Artículo V.1.10. Solar

Tendrán la condición de **solar** aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos que se exigen en el Artículo IV.5.8.

Artículo V.1.11. Línea de Rasante

La rasante es la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía y la **línea de rasante** de una parcela con acceso a vía pública es la que coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas.

Artículo V.1.12. Rasante del terreno

Se entiende por rasantes del terreno las que definen referencias altimétricas de los puntos de su superficie, distinguiéndose:

- Rasante **natural** del terreno: la altura no modificada de su superficie.*
- Rasante **resultante** o **de proyecto**: la altura asignada en proyecto al espacio libre de parcela, si lo hubiera. En las zonas ocupadas por edificación se entenderá como rasante resultante del terreno la apoyada en las líneas de intersección del edificio con el terreno.*



Apartado 3. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Artículo V.1.13. Alineaciones y plano de fachada

1. Se entiende por **alineaciones** las líneas que definen las condiciones de trazado de los cerramientos de parcela o la posición de las edificaciones, bien por la aplicación de los retranqueos obligados o bien por estar expresamente señaladas por el planeamiento.

2. Se entiende por **plano de fachada** al plano vertical tangente a los elementos más exteriores de fachada, exceptuando elementos salientes y cuerpos volados autorizados. La **línea de edificación** es su intersección con el terreno.

3. Se establecen los tipos siguientes:

- Alineación de vial, exterior o de parcela:** es la línea que separa los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.
- Alineación interior o de la edificación:** es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela, tanto de carácter público como privado. Se definen por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.
- Alineación oficial u obligatoria:** es aquella que el planeamiento establece como vinculante para la edificación.

Artículo V.1.14. Distancia al linde, retranqueo de la edificación y separación entre edificaciones

1. Se define la **distancia al linde** como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

2. Se entiende por **retranqueo de la edificación** el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

3. Se define la **separación entre edificaciones** como la distancia más corta que existe entre sus líneas de edificación.

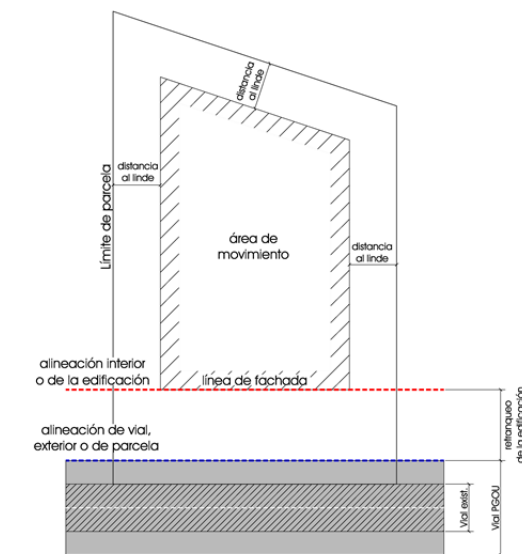
4. La medición de la separación de edificaciones entre sí o entre edificaciones y sus linderos, cuando venga referida a una proporción sobre la altura de los mismos, se efectuará considerando como punto de medición la altura de cornisa cuando la fachada a considerar presente un faldón de cubierta con pendiente hacia la misma, o la altura de coronación si el edificio presenta un hastial en esa fachada.

Artículo V.1.15. Área de movimiento de la edificación

1. Es la parte de suelo, o de parcela neta, dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación por referencia al plano de fachada, es decir, excluyendo elementos salientes y cuerpos volados aleros.

2. Se puede definir o acotar el área de movimiento de la edificación:

- *directamente*, fijando alineaciones exteriores e interiores, o grafiando el área de movimiento
- *indirectamente*, estableciendo alineación y fondo edificable, retranqueos y/o separaciones entre edificaciones.



Artículo V.1.16. Profundidad edificable

1. Se define la **profundidad edificable** o **fondo edificado** como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

2. La profundidad edificable o fondo edificado se medirá:

- En edificación entre medianerías como la distancia entre plano de fachada frontal y de fondo.
- En edificación adosada sólo a una medianería como la distancia mayor entre:
 - Medianería y plano de fachada opuesta a ella; o,
 - Planos de fachadas enfrentadas distintas a las del punto anterior.
- En edificación aislada como la mayor distancia entre planos de fachadas enfrentadas.



Artículo V.1.17. Longitud máxima de fachada

Longitud máxima de fachada es la longitud máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en proyección y en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta y la construcción presente quiebros o retranqueos.

Se considera que la existencia de pasajes, de los autorizables en estas normas, divide el edificio a efectos del cómputo de este parámetro, debiendo cumplir cada tramo del edificio la limitación máxima.

Apartado 4. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo V.1.18. Superficie ocupable

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela, que debe cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, ocupación, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., señala la correspondiente Ordenanza de Zona.

2. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones, sobre rasante, existentes en la parcela con carácter permanente:

- a) Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno. Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por tres muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.
- b) Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos. No podrán rebasar, por el contrario, los límites de la alineación exterior.

Artículo V.1.19. Espacio libre de parcela

Es aquella superficie complementaria a la ocupable dentro de cada parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Artículo V.1.20. Superficie construida o edificable por planta y construida total

1. Se entiende por **superficie construida o edificable por planta** a la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones, no computando como tales:

- la superficie construida de los sótanos y semisótanos
- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada que no estén cubiertos.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y similares.
- los soportales y pasajes, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso, así como las de altura inferior a 1.50

- las superficies de los cuerpos volados cuando estén abiertos en todo su perímetro. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.
- Los porches o pérgolas de vivienda unifamiliar que estén abiertos por tres lados
- Entreplantas en el caso de que se ejecuten en edificaciones preexistentes para albergar usos individuales de actividades compatibles con el uso dominante, incluidas formal y funcionalmente con las actividades a desarrollar en planta baja.
- Las piscinas descubiertas.
- Los cenadores fácilmente desmontables, sin ningún tipo de cimentación ni instalación.
- Los espacios destinados a portal, pasillos comunitarios y cuartos de control de instalaciones técnicas situados en planta baja
- Los ascensores de nueva construcción en edificios preexistentes, así como las áreas de desembarco y acceso imprescindibles para su implantación.
- Los centros de transformación, cuartos de basura y otras instalaciones e infraestructuras análogas al servicio del conjunto edificado, incluidos los cuartos de bicicletas.
- Las superficies destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias, así como los trasteros en estas plantas, siempre que no se exceda la proporción de 1 por vivienda, con una superficie de no más del 10% de la vivienda.

2. Constituye la **superficie construida total** de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Artículo V.1.21. Edificabilidad

1. El **coeficiente de edificabilidad**, o **edificabilidad**, es la relación entre la superficie edificada o construida total y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) **Edificabilidad bruta**: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un área, o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres, y de cesión obligatoria.
- b) **Edificabilidad neta**: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificable y el suelo de la parcela neta.

Artículo V.1.22. Ocupación

La **ocupación** es el porcentaje de superficie de parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación en atención a la definición de la superficie ocupable.

**Artículo V.1.23. Superficie útil**

Se define la **superficie útil** como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiques, cerramientos, estructura, conducciones y canalizaciones de sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados u otros elementos materiales análogos, excluyendo también la superficie de suelo cuya altura libre no sea superior a 1,50 metros.

Apartado 5. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**Artículo V.1.24. Altura reguladora o de la edificación**

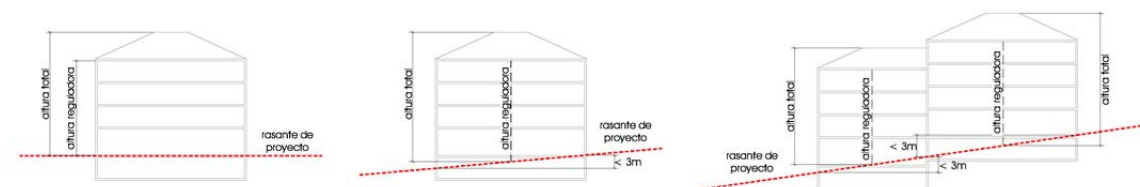
1. Se denomina **altura reguladora o de la edificación** a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de proyecto hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, que se denomina **línea de cornisa** del edificio.

2. En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, a efectos de la medición de este parámetro, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición.

Artículo V.1.25. Altura total o de coronación

1. Se define la **altura total o de coronación** como la dimensión vertical medida desde la rasante de proyecto hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

2. En las calles con pendiente, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

**Artículo V.1.26. Altura de planta, libre y útil**

1. Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos

2. Se entiende por **altura útil** la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de la misma planta (o la de la entreplanta, si la hubiese).

3. Se entiende por **altura libre** la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo o, en su caso, del falso techo de una planta (o la de la entreplanta, si la hubiese) u otros obstáculos.

Artículo V.1.27. Número de plantas

1. El **número de plantas** que componen un edificio, incluida la planta baja y excluida la planta ático o aquellas en las que se desarrolle un aprovechamiento bajo cubierta.

2. A efectos de este parámetro no se consideran las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

Artículo V.1.28. Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina **medianera** a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Artículo V.1.29. Planta baja y planta piso

1. Se denomina **planta baja** a aquella en la que la cara inferior del forjado del suelo o, en su caso, de la solera, se encuentra a una cota igual o inferior a *un metro* sobre la línea de rasante o rasante de proyecto.

2. Se entiende por **planta piso** aquella planta situada por encima de la planta baja.

Artículo V.1.30. Planta ático

Se denomina **planta ático** a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

Artículo V.1.31. Aprovechamiento bajo cubierta

Se entiende el **aprovechamiento bajo cubierta** como la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Artículo V.1.32. Entreplantas

1. Se entenderá por **entreplantas** aquellas que, sin rebasar el 50% de la superficie de la planta baja, tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja.

Artículo V.1.33. Soportal

Se entiende por **soportal** el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del edificio.

Artículo V.1.34. Pasaje

Se entiende por **pasaje** aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

**Artículo V.1.35. Sótano**

Se denomina **sótano** a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la línea de rasante.

En los supuestos en que la rasante del terreno no coincida con la línea de rasante, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el Artículo V.1.24.

Artículo V.1.36. Semisótano

Se denomina **semisótano** a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la línea de rasante y el situado a *un metro* por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante del terreno no coincida con la línea de rasante, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el Artículo V.1.24.

Artículo V.1.37. Cuerpos volados

Se entiende por **cuerpos volados** aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos de fachada y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo V.1.38. Elementos salientes

Se entienden por **elementos salientes** aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos de fachada sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Artículo V.1.39. Construcciones auxiliares

Se denominan **construcciones auxiliares** aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del edificio principal, tales como garajes, almacenes, piscinas, invernaderos o similares.

Artículo V.1.40. Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por **elementos técnicos de las instalaciones** aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Artículo V.1.41. Patios

1. Constituye el **patio de manzana**, o de fondo de parcela, el espacio interior a la manzana que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, definidos por alineaciones o fachadas interiores o como resultado de la aplicación de una profundidad máxima.

2. Los **patios cerrados o de parcela** son los situados dentro del edificio (superficie ocupable), formados por el espacio que, sin ser patio de manzana, está delimitado en todos sus lados por fachadas interiores y linderos laterales.

3. Se considera **patio abierto** el entrante a fachada de viario, patio de manzana o espacio libre.

4. Se considera **patio inglés** al situado bajo la rasante aplicable a la(s) fachada(s) a que sirve, cerrado por edificación y/o terreno por todos sus lados.

Artículo V.1.42. Piezas, cuartos, locales. Condición de "exterior"

1. Se considera:

- **Pieza:** cada una de las estancias o espacios de una vivienda o de usos residenciales asimilables.
- **Cuarto:** espacio cerrado dentro del cual se puede ejercer una actividad no residencial, cualquiera que sea su posición dentro de la edificación.
- **Local:** conjunto de cuartos adscritos a una misma actividad o uso no residencial.

2. Una pieza, o un cuarto, es **exterior** cuando cuenta con hueco de iluminación y ventilación sobre viario, espacio libre o da a un patio que cumpla las dimensiones marcadas por estas Ordenanzas.



Sección 2. Condiciones tipológicas y de implantación de la edificación

Artículo V.1.43. Condiciones de planta de la edificación

1. La profundidad de la edificación y la longitud de fachada no podrán sobrepasar lo señalado por las ordenanzas de zona, si bien en el caso de equipamientos y de usos productivos en parcela de superficie mayor o igual a 1.000 m²s, podrá fijarse mediante Estudio de Detalle.

La edificación prevista en suelos ordenados por el sistema de ordenación por área de movimiento, la edificación será inscribible en un círculo de **90 metros de diámetro**, salvo que la regulación expresa en la ordenanza de zona determine otro parámetro, o que medie Estudio de Detalle, o figura de planeamiento de mayor rango.

Artículo V.1.44. Altura máxima de la edificación por el número de plantas

1. Salvo que hubiera regulación expresa aplicable en las ordenanzas de zona, o que ésta se desarrollara en los instrumentos de desarrollo de los ámbitos, cuando el PGOU determina las **alturas máximas por el número de plantas**, la correspondencia en metros será la siguiente:

Para uso residencial:

a) altura de la edificación: 3,25 x número de plantas.

Para usos no residenciales:

a) altura de la edificación: 0,50 + 3,75 x número de plantas.

2. La altura de coronación cumplirá lo previsto para las condiciones de la cubierta (Artículo V.1.51).

3. La línea de cornisa de ático no excederá en 3 metros por encima de la línea de cornisa del edificio.

Artículo V.1.45. Altura mínima de las plantas

1. Salvo que hubiera regulación expresa aplicable en las ordenanzas de zona, o que ésta se desarrollara en los instrumentos de desarrollo de los ámbitos, la altura útil mínima de todas las plantas, excluido el espacio bajocubierta, será superior a 2.50 metros.

2. La altura libre deberá aplicarse a la totalidad de la superficie útil, admitiéndose excepciones razonables en las plantas sótano y semisótano del edificio, en no más del 25% de la superficie. En aparcamientos y garajes situados en cualquier planta se admite una altura libre mínima de 2,00 metros para descuelgue eventual de conductos, elementos estructurales, elementos de señalización, u otros análogos.

Artículo V.1.46. Condiciones de planta baja

1. La cara superior de su forjado de techo no distará más de 5,00 metros de la línea de rasante o resultante que fuese de aplicación, salvo para usos residenciales en viviendas unifamiliares que se reducirá a 4,00 metros.

2. Cuando en un edificio de uso compartido residencial y no residencial el destino de la planta baja no sea conocido, se tomarán como alturas mínimas libre y útil las correspondientes a usos no residenciales.

3. El acceso a locales de uso no residencial ubicados en planta baja no podrá interferir con el destinado a uso residencial o a usos no residenciales en plantas superiores y deberá producirse directamente desde viario o espacio libre público.

4. El espacio ocupado por establecimientos de uso no residencial situados en planta baja podrá extenderse a las plantas sótanos y/o semisótano y/o planta o plantas piso siempre que el acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento y se cumplan las condiciones de uso correspondiente.

Artículo V.1.47. Condiciones de entreplanta

1. El espacio de entreplanta deberá necesariamente ser parte de la vivienda o local sobre cuya planta se sitúe y tener acceso desde dicha planta. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Salvo en zonas donde el uso predominante sea el productivo, el forjado no podrá llegar en fachada principal a la vertical de ésta, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada.
- En cualquier supuesto, las alturas libres de la planta resultante y de la entreplanta, serán de 2,30 metros como mínimo.

2. Si un local, con entreplanta autorizada, se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.

Artículo V.1.48. Soportales y pasajes

1. Se admite la construcción de **soportales** en los casos siguientes:

- a) En actuaciones sobre frentes completos de manzana
- b) Tendrán una anchura mínima de 4 y máxima de 6 metros, medidas entre el plano de fachada del edificio y del de la planta baja (retranqueada)
- c) Tendrán una altura libre mínima de 4 metros y máxima de dos plantas.
- d) La rasante del pavimento que cubren será continuación de la línea de rasante del espacio público contiguo.



2. En zonas de edificación abierta y en equipamientos se admiten sin limitación de dimensiones en planta, pudiendo llegar a constituir la tipología denominada de planta baja en abertal, (planta baja abierta por todos sus lados y sin más espacios cerrados que los de portal, núcleo de comunicación vertical y cuartos de control de instalaciones técnicas).

3. La construcción de soportales será obligatoria donde así determine el Plan General o el planeamiento de desarrollo, con las condiciones específicas que se señalen, pudiendo excepcionalmente llegar a variar alguna de las condiciones anteriores cuando de ello se derive una mejor adecuación al entorno consolidado o una mejora de la imagen urbana de la ciudad y así sea corroborado por los Servicios Técnicos Municipales.

4. Los **pasajes** se situarán en planta baja del edificio y por debajo de, al menos, una planta piso. La altura libre y su anchura serán superiores a 5 metros.

- Tendrán una anchura que será constante en todo su recorrido, con un mínimo de 5 metros.
- Tendrán una altura libre mínima de 4 metros y máxima de dos plantas.
- La rasante del pavimento que cubren será continuación de la línea de rasante del espacio público contiguo y no presentará obstáculos.
- La pendiente de la rasante no superará el 6%.

Artículo V.1.49. Condiciones de edificación en patio de manzana

1. Cuando no se establezca el espacio del patio de manzana como espacio libre vinculante, éste podrá ocuparse con edificación en planta baja y bajo rasante. En caso contrario podrá ocuparse tan sólo bajo rasante.

2. La edificación en situación de planta baja podrá dedicarse a cualquiera de los usos permitidos, mientras que la situada bajo rasante sólo podrá destinarse al estacionamiento de vehículos, trastero; e instalaciones comunes o infraestructuras al servicio de la parcela.

Artículo V.1.50. Condiciones de los sótanos

1. No podrán construirse más de tres plantas bajo rasante.

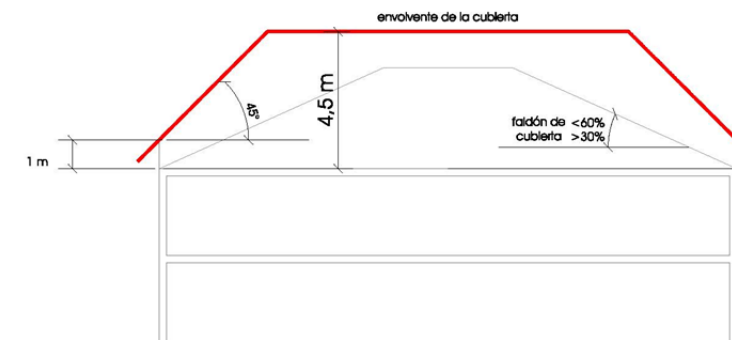
2. El acceso a sótanos deberá hacerse desde el interior de la parcela en su totalidad y contarán con acceso de peatones desde un local de planta baja o desde el espacio libre de parcela.

Artículo V.1.51. Condiciones de las cubiertas

1. Salvo que por ordenanza de zona o en la regulación expresa aplicable establecieran otro valor, las cubiertas se situarán, en su totalidad, por debajo de la **envolvente de la cubierta**, que queda delimitada por:

- Planos límite con inclinación de 45° (100%) y origen en una línea teórica horizontal situada a 1 metro en vertical sobre la línea de cornisa del edificio.

b) Plano horizontal situado en la altura máxima de coronación autorizada, a 4,50 metros sobre línea de cornisa.



2. En el caso en que la línea de cornisa fuese discontinua y/o hubiese en distintas partes del edificio distintos límites a la altura de coronación, lo indicado en el punto precedente se aplicará separadamente a cada parte.

3. Los faldones de cubierta tendrán una pendiente mínima del 30% y máxima del 60%, quedando expresamente prohibidas las cubiertas planas, excepto en edificaciones singulares destinadas al uso público o las catalogadas. Asimismo, las construcciones no residenciales podrán justificar una pendiente menor.

Artículo V.1.52. Condiciones de elementos sobre cubierta

1. Por encima de la cubierta y de la envolvente sólo se admitirán:

- Antepechos de protección y/o remate del edificio hasta una altura máxima de 1,50 metros sobre la cornisa del edificio.
- Las chimeneas, elementos de ventilación, pararrayos, y elementos similares con las alturas que sean exigibles de acuerdo con la normativa técnica aplicable y el buen hacer constructivo.
- Los paneles de captación de energía solar y algunas otras instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción, ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano.
- Instalaciones técnicas requeridas por los procesos tecnológicos de actividades industriales o afines en edificios de uso exclusivo no residencial y con sujeción a las condiciones de uso y ordenanza zonal aplicables al caso.
- Los remates de cajas de escaleras, ascensores y similares.

2. En los bordes de cubierta que dieran a alineaciones de vial habrá una banda de retranqueo respecto del plano de fachada del edificio de 1,50 metros, salvo para los elementos ornamentales y los antepechos de protección y/o remate.

**Artículo V.1.53. Condiciones de las buhardillas**

1. Las buhardillas servirán a una única estancia y cumplirán las condiciones expresadas a continuación, con las limitaciones adicionales que en su caso estableciesen las ordenanzas zonales o el desarrollo del planeamiento:

- a) El frente de cada buhardilla no superará los 2 metros y la suma total de la longitud de frentes tampoco excederá de un tercio de la longitud del segmento de fachada correspondiente.
- b) La línea de coronación de las buhardillas podrá situarse hasta 3 metros por encima de la línea de cornisa del edificio, sin superar su altura de coronación.
- c) La cubierta de la buhardilla podrá ser inclinada de dos o tres aguas, con pendiente similar a la del plano construido de cubierta en que se sitúan.
- d) Se procurará que los ejes de las buhardillas guarden relación con los de los huecos de fachada sobre los que se sitúen.

Artículo V.1.54. Condiciones de cuerpos volados y elementos salientes

1. Los cuerpos volados y elementos salientes sobresaldrán del plano de fachada del edificio hasta un máximo de 1 metro.

2. Los cuerpos volados cumplirán:

- a) El frente de cada uno no superará los 4 metros y la suma total de la longitud de frentes no excederá de la mitad de la longitud del segmento de fachada correspondiente.
- b) La separación entre cuerpos volados contiguos será superior a 2 metros.

2. Los salientes en fachada respetarán una altura libre mínima de 3,50 metros respecto de la línea de rasante o rasante resultante. Se exceptúan los toldos móviles, que estarán situados en todos sus puntos a una altura libre mínima de 2,50 m.

Artículo V.1.55. Condiciones de la rasantes

1. La rasante resultante del terreno podrá modificar la natural con las siguientes condiciones:

- a) No situarse en ningún caso por debajo de la rasante de la alineación de vial de menor cota, o la rasante de la parcela colindante en su caso.
- b) No situarse en ningún caso por encima de la rasante de la alineación de vial de mayor cota, o la rasante de la parcela colindante en su caso.
- c) Resolver su acuerdo con la alineación inferior sin superar, en el espacio libre de parcela, una pendiente del 60%.
- d) Resolver su acuerdo con la alineación superior sin descender, en el espacio libre de parcela, por debajo de -60%.
- e) El encuentro entre planos o superficies distintas en el interior de la parcela deberá resolverse con alturas comprendidas entre la horizontal y una pendiente de 60% y/o mediante muros

de contención de altura no superior a 1,50 metros. La distancia entre los muros para resolver el acuerdo será como mínimo de 2,00 metros, siendo estos horizontales, debiendo establecerse soluciones escalonadas de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos.

2. La rasante resultante podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto precedente cuando así lo haya establecido específicamente el planeamiento de desarrollo.

3. De forma excepcional, siempre que ello no suponga aumento en las alturas de edificación permitidas, los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizar modificaciones del relieve que no cumplan las condiciones anteriores, pudiendo quedar la autorización condicionada a la tramitación de un Estudio de Integración Paisajística en los términos que se regula en la presente normativa. En cualquier caso, las modificaciones de las condiciones generales de la rasante a parcelas colindantes requerirá el acuerdo expreso entre titulares.

4. Se podrá tramitar un Estudio de Detalle cuando la rasante resultante quede 3 metros por debajo de la rasante de los viales con los que colinde la parcela en alguno de sus puntos.

5. En cualquier caso, se velará por la mejor integración de la edificación en el entorno, implantándose en puntos de cota intermedios que garanticen una mejor habitabilidad y una percepción no distorsionada de la edificación, de forma que ésta no quede ni excesivamente hundida, ni excesivamente elevada respecto de la vía pública.

Artículo V.1.56. Reglas de colindancia

1. En los casos en los que se acredite que los retranqueos exigibles por la ordenanza de zona impidan la materialización de la edificabilidad atribuida, se podrán aceptar alineaciones alternativas a las que resulten de aplicar las limitaciones de la ordenanza, pudiendo quedar la autorización condicionada a la tramitación de un Estudio de Detalle y/o de Integración Paisajística.

2. Se admite el adose a linderos y la reducción del retranqueo exigido en la ordenanza de zona el caso de edificaciones preexistentes que no cumplan el establecido en dicha ordenanza. Las obras de nueva planta podrán adosarse a linderos laterales de parcela cuando exista acuerdo entre los propietarios, siendo imprescindible la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Cuando en la medianera o en la edificación de parcela colindante existiesen huecos de iluminación o ventilación legalmente constituidos y/o susceptibles de imponer servidumbres legales, orientados hacia el lindero, la nueva edificación o ampliación, deberá respetar como mínimo las distancias y servidumbres a que obliga el Código Civil y además cumplir las condiciones de patio cerrado o de parcela (Artículo V.1.65).



Sección 3. Condiciones de integración de la edificación

Artículo V.1.57. Condiciones generales

1. En las áreas ya edificadas las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, lo que no debe implicar, necesariamente, un estricto mimetismo respecto a formas o fórmulas históricas.

2. La identidad formal del edificio se apoyará en su carácter de edificación entre medianeras, adosada o exenta, según sea el caso, añadiéndose a las afinidades compositivas del contexto los suficientes matices para garantizar la percepción de las secuencias del conjunto del asentamiento.

3. En los ámbitos de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

4. En particular, se prohíbe en todo el término municipal la instalación de construcciones prefabricadas que por su tipología, sistema constructivo y materiales no se reconocen como propias del entorno, salvo aquellas complementarias del uso principal, autorizables conforme a la normativa de cada zona y que no excedan de los diez metros cuadrados construidos.

Artículo V.1.58. Condiciones naturales de las parcelas

1. En las zonas de vivienda unifamiliar y en los entornos rurales y menos humanizados se procurará mantener las condiciones naturales de la parcela, con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas y de mantener los hábitats que contribuyen a la conservación de la biodiversidad, evitando en lo posible su alteración así como la inclusión en la misma de elementos disonantes con el medio. En particular, se mantendrá la vegetación autóctona o de singular valor presente en los terrenos.

2. El arbolado existente en el espacio viario no destinado al tránsito de vehículos motorizados, aunque no haya sido calificado como espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar ejemplares por causa justificada, se procurará la sustitución a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

3. La afección de una obra a cualquier 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 deberá garantizarse que durante el transcurso de las obras los troncos del arbolado dispongan de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro hasta una altura mínima de 2 metros. En caso

de que sea previsible la lesión de algún ejemplar valioso podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte.

Artículo V.1.59. Condiciones de integración de los cerramientos de fincas

1. Los cerramientos de fincas se dispondrán cumpliendo con las servidumbres sectoriales que les afecten, así como las alineaciones, retranqueos y dimensiones que se establecen en las ordenanzas y normativa del Plan.

2. Sin perjuicio de las especificidades de los cierres que se establecen para el Suelo Rústico y en las ordenanzas de zona, los nuevos cierres que se proyecten estarán constituidos por un zócalo de sillería, mampostería, hormigón abujardado, material que constituya la fachada del edificio u otros materiales que garanticen un buen aspecto y el correcto mantenimiento del cerramiento, con una altura máxima de **1,30 m.**, completado en su caso mediante protecciones diáfanas tipo balaustrada, hasta una altura máxima total de **1,80 metros**. La medición se realizará sobre la rasante del terreno y en calles con pendiente, el cierre será escalonado, de modo que la parte más alta de cada tramo no supere las medidas anteriores.

3. En cualquier caso, podrán realizarse libremente plantaciones vegetales de cierre, siendo obligación del propietario la conservación y poda, de tal manera que no se invada la propiedad pública, ni la colindante, con las limitaciones que impone el derecho civil y respetándose las siguientes condiciones:

- Los arbustos o asimilables se retranquearán una distancia mínima de 0,50 metros del lindero al eje de la planta y no podrán sobrepasar las alturas establecidas para el cierre.
- Las plantaciones de árboles o asimilables se retranquearán una distancia mínima de 2 metros del lindero, siendo obligación del propietario la conservación y poda de tal manera que no invada la propiedad del colindante.
- En ningún caso podrán ponerse en riesgo la propiedad del colindante.

4. Con independencia de lo expuesto en los puntos anteriores, los cierres artísticos existentes podrán mantenerse, conservándose en todo caso su diseño, con las modificaciones que imponga la adecuación de los accesos para servicio de la parcela y las necesidades de la vialidad mínima.

5. Con carácter general, los cierres dispondrán de las discontinuidades necesarias para albergar cuantos elementos del mobiliario urbano (bancos, luminarias, contenedores, etc.) sea necesario ubicar en los mismos para dar cumplimiento a las exigencias de los Itinerarios peatonales accesibles que se definen con arreglo a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

**Artículo V.1.60. Condiciones particulares de las fachadas**

1. Todas las fachadas, incluidas las traseras y de patios, se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento.

2. Con carácter general, los materiales de fachada armonizarán con los propios del núcleo tales como sillería, sillarejo y mampostería de piedra, madera, así como revocos naturales de cal o pintados en colores característicos de la zona y del núcleo de que se trate. En los acabados de las fachadas de los edificios de nueva construcción, así como en las modificaciones de los existentes, están expresamente prohibidos los revestimientos de fachadas de plaquetas vidriadas de colores brillantes y la utilización de pinturas en tonos chillones y brillantes. Se prohíbe expresamente el bloque de hormigón visto como muro de fachada o de cierre, admitiéndose únicamente cuando quede revestido.

2. A las obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno, o causen impacto negativo en el paisaje, se les podrá exigir:

- a) La utilización de coloraciones exteriores adecuadas al entorno, en tonos apagados o claros mate.
- b) Implantación sistemática de barreras visuales de vegetación.

3. La modificación de fachadas, incluido el cierre de terrazas, requiere un proyecto del conjunto de la misma, que garantice la calidad y uniformidad de la intervención, y el compromiso unánime de la comunidad de propietarios, o del propietario único, de ejecutarlo conforme a sus especificaciones. Con la solicitud del primer cerramiento deberá acompañarse el compromiso de la comunidad de propietarios del edificio, de la aceptación del diseño tipo que obligará a los futuros posibles cerramientos.

El cierre se realizará mediante fachadas ligeras constituidas exclusivamente por carpintería acristalada cuyo diseño y color deberán armonizar con la composición del resto de la fachada. No se permite el cierre de terrazas que requiera la construcción de obras de fábrica, forjados o cualquier sistema de techumbre o cubrición.

Artículo V.1.61. Condiciones particulares de las medianeras

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes Normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos, prohibiéndose expresamente el acabado con tratamientos como el poliuretano proyectado o similares.

2. En edificación existente cabrá la apertura de huecos en medianerías que, en virtud de las determinaciones del planeamiento, queden o hayan de quedar permanentemente al descubierto, con las limitaciones que en cuanto a servidumbre de luces impone el derecho civil.

3. Cuando como consecuencia de la construcción de un nuevo edificio de acuerdo con las presentes Normas adosado a otro ya existente o de simultánea construcción, permanezca parte de la medianería del nuevo edificio al descubierto, rebasando el fondo edificado del colindante o por diferencia de altura de coronación, deberá aplicarse la misma terminación que en la fachada posterior.

4. Si por las características de un nuevo edificio, construido al amparo de las presentes Normas, resultara que éste es inferior al colindante en fondo edificable y/o altura, o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están como mínimo raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo inmueble vendrá obligado a trasdosar estos elementos, que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos, del edificio contiguo, debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso se respetarán los huecos de luces.

5. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

Artículo V.1.62. Condiciones particulares de las cubiertas

1. Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante.

2. Las reparaciones parciales o intervenciones puntuales en cubierta respetarán los materiales preexistentes de la cubierta que se repara o modifica. Únicamente se permitirá como material de cobertura en edificaciones de uso dominante residencial, los cerámicos curvos, planos o mixtos en su color natural, prohibiéndose expresamente el uso de placas de fibrocemento lisas u onduladas, pizarras, losetas asfálticas, cubiertas ligeras de chapas galvanizadas o esmaltadas, etc., sin perjuicio de que las instalaciones técnicas (placas solares, antenas, etc.).

Artículo V.1.63. Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública (publicidad exterior)

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación que en los bienes sobre los que tengan título legal suficiente sirvan para indicar la denominación social de las personas físicas o jurídicas o la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios a que las mismas se dediquen.



Las denominadas "carteleras publicitarias" o "vallas publicitarias", entendiéndose como tales los soportes estructurales de implantación estática susceptibles de albergar y transmitir mensajes integrados en la modalidad visual de publicidad exterior de carácter generalista, sin ninguna relación con los bienes, propiedades e inmuebles en los que se instala requieren de la regulación normativa específica para su implantación, que deberá ser informada favorablemente por las administraciones de carreteras.

2. Sin perjuicio de la observación de las limitaciones establecidas en el Artículo VIII.1.12, en ausencia de regulación pormenorizada mediante Ordenanza específica que se redacte al efecto, serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones, aplicables al suelo urbano, o que pase a serlo en desarrollo del planeamiento, donde podrán instalarse anuncios y rótulos en las fachadas de los edificios siempre que cumplan las condiciones fijadas para las distintas posiciones en el resto de este artículo.

a) En **planta baja**:

- En edificios catalogados sólo se permiten letras sueltas sobrepuestas directamente a fachada.
- En el resto de los edificios se permite la implantación de muestras o anuncios paralelos a la fachada y sobrepuestos a ella, así como banderines o anuncios que emerjan de la fachada, con las siguientes condiciones de implantación:
 1. situarse a más de 2,50 metros sobre la línea de rasante
 2. saliente máximo de las muestras no superior a 0,10 metros.
 3. banderines separados al menos 1,00 metros del borde exterior del encintado de acera y con saliente no superior a 1,00 metros.

b) En plantas de piso de edificios de uso dominante residencial se prohíbe la implantación de banderines; las muestras podrán ocupar una franja de 0,70 metros como máximo, adosadas a los antepechos de los huecos, con un grosor máximo de 0,10 metros, independientes para cada hueco y sin reducir la superficie de iluminación de los locales. La implantación de muestras requerirá la previa autorización de la comunidad de propietarios del inmueble.

c) En plantas de piso de edificios de uso dominante productivo, ya sea industrial, comercial o de oficinas en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse muestras, no banderines, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación del frente de la fachada completa. Asimismo, cabe la implantación de mástiles y postes exentos con una altura máxima de 8 metros y una superficie de letrero de hasta 20 metros cuadrados.

3. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

4. Por motivos estéticos, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias. Asimismo, con carácter excepcional derivado del uso o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.



Sección 4. Condiciones higiénicas y de calidad de la edificación

Apartado 1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo V.1.64. Condiciones básicas de las piezas y cuartos habitables

1. Las piezas habitables, es decir, las que requieran la permanencia prolongada de personas, deberán tener la condición de exterior.

2. Los cuartos habitables deberán ser exteriores, o contar con sistemas de alumbrado y ventilación que aseguren los niveles de iluminación y renovación de aire exigibles en función de las condiciones ambientales y/o de su uso.

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

- Todos los usos de equipamiento son complementarios entre sí.
- En los usos privados la complementariedad exige la conexión física entre las plantas.

Artículo V.1.65. Condiciones de los patios

1. Cuando se ordenen *patios de manzana* no definidos en el Plan General, o se modifiquen o adapten las alineaciones en él señaladas, la forma y dimensiones resultantes permitirán inscribir un círculo de diámetro al menos igual a la mayor de las alturas de las fachadas que a él recaigan y no inferior a 8 metros.

2. Los *patios cerrados o de parcela* permitirán la inscripción de un círculo de diámetro superior a 4,5 metros, que en viviendas unifamiliares puede reducirse a la mitad y, en ningún caso, será menor que 2/3 de la altura medida desde el pavimento de la planta más baja iluminada por él hasta la línea de cornisa del patio.

Esta condición será aplicable incluso en el caso de formación de un patio cerrado por adose a otras fincas, considerándose como plano del paramento frontal el del lindero.

Para la ventilación de aseos, escaleras y espacios no habitables similares se admiten patios de ventilación que tengan unas dimensiones mínimas de 1/4 de su altura, medida como en el caso anterior, y en ningún caso inferior a 2 metros. Podrán realizarse patios de ventilación con un diámetro inferior sirviendo exclusivamente a espacios destinados a garaje o instalaciones.

Los patios de parcela de edificio de uso exclusivo o dominante residencial, podrán cubrirse mediante monteras, claraboyas u otros elementos translúcidos, siempre que la solución elegida garantice la circulación de aire en el interior del patio.

4. Sólo serán admisibles *patios ingleses* en edificios con uso de equipamiento, productivo o terciario y tendrán unas dimensiones iguales o superiores a 2 metros cuando iluminen una sola planta y las establecidas para patios de parcela cerrados en los demás casos. Estarán dotados de protecciones adecuadas y no podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de equipamientos.

Artículo V.1.66. Condiciones de elementos comunes

1. El acceso al edificio y locales podrá realizarse desde vías o espacio libre público y desde un espacio libre privado cumpliendo lo establecido en CTE, SUA-1.

2. Las escaleras y los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción son elementos de circulación (los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos) y cumplirán el CT-DB-SUA.

3. Los portales y pasos de entrada de vehículos, así como las rampas cumplirán lo establecido en el CTE-DB-SUA-8 y demás normativa concordante.

4. En relación a las medidas de los diferentes elementos a los que se hace referencia en el presente artículo, se cumplirá, sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica de protección contra incendios, especialmente lo prescrito en el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio" Sección 3 "Evacuación de ocupantes", Apartado 4 "Dimensionado de los medios de evacuación").

Artículo V.1.67. Condiciones de los locales no residenciales en tanto no estén ocupadas

1. Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que, como mínimo, presentará en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados. Asimismo, el techo de los locales y las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio deberán estar convenientemente raseados.

2. Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado mediante puerta peatonal de chapa con marco de hierro convenientemente pintado con objeto de evitar la corrosión del mismo. La anchura de la puerta no podrá ser superior a un metro.



Apartado 2. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo V.1.68. Aislamiento de la edificación

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía.

Se prestará especial cuidado en el tratamiento de los puentes térmicos, y todos los paramentos tanto verticales como horizontales que estén en contacto con locales no calefactados deberán estar perfectamente aislados, aplicando las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 1 "Limitación de demanda energética").

2. Se dotará a las edificaciones de un adecuado aislamiento acústico, empleando los materiales y soluciones adecuados, que deberán quedar debidamente justificados en el proyecto presentado para la obtención de licencia.

En cualquier caso, se aplicarán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HR "Protección frente al ruido").

3. Toda habitación debe estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas según las condiciones que se establecen en el CTE (DB HS "Salubridad" Sección 1 "Protección frente a la humedad").

4. Las carpinterías exteriores tendrán una permeabilidad al aire de acuerdo con lo establecido a tal efecto en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 1 "Limitación de demanda energética").

Artículo V.1.69. Supresión de barreras arquitectónicas

Además de lo previsto en el Artículo V.1.66, en todas las edificaciones se respetará la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas. En particular, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 5/2003, o LIONDAU, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos que pudieran promulgarse en su desarrollo y la Ley de Cantabria 3/1996.

Apartado 3. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

Artículo V.1.70. Condiciones del suministro de agua e instalaciones de fontanería

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

2. Cada local independiente dispondrá de una **dotación sanitaria mínima** formada por un cuarto de aseo propio de más de 2 m²u, con un círculo inscribible de 1 m, dotado de lavabo e inodoro. Alternativamente contará con un acceso a través de zonas comunes de circulación, a aseos de uso colectivo situados a una distancia máxima de 50 metros de recorrido y una planta de altura.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 4 "Suministro de agua"). Asimismo, se cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) de acuerdo a lo prescrito en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 2 "Rendimiento de las instalaciones térmicas"), de manera que su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio.

4. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

- La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador. Dicho contador deberá instalarse en las condiciones que estipule el Ayuntamiento al objeto de poder garantizar la lectura de los consumos, así como lo establecido en el CTE-DB-HS-4.
- En edificios de tipo colectivo, naves adosadas, edificaciones en hilera o similares, se empleará preferentemente el sistema de contadores divisionarios, que se alojará en un lugar accesible de uso común del inmueble que dispondrá de un sumidero convenientemente conducido a la red de aguas residuales, con acceso directo e independiente desde una zona de uso común, estando prohibido el sistema de contador general.
- El trazado de las conducciones de agua fría y caliente, en lo relativo a las condiciones de separación entre ellas, así como respecto de las conducciones eléctricas y focos de calor indicadas en la normativa vigente de obligatorio cumplimiento, la posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos, así como la protección de los materiales de la instalación de la agresión ambiental de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.
- La instalación de los elementos o equipos reguladores de presión, cuando existan, en un local con sumidero convenientemente conducido a la red de aguas residuales.
- En las zonas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, se instalarán grupos de presión y depósitos acumuladores que cubran las necesidades de la demanda. Dichos depósitos dispondrán de una válvula que impida que los golpes de ariete producidos por el bombeo se transmitan a la red general de acuerdo con lo establecido en el CTE-DB_HS-4.



5. En el proyecto de la **instalación de calefacción** deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, así como a la utilización de energías limpias, justificando el cumplimiento de la normativa aplicable al tipo de instalación; en este sentido, se justificará plenamente el cumplimiento de las prescripciones detalladas en el CTE ((DB HE "Ahorro de energía" Sección 1 "Limitación de la demanda de energética" y Sección 2 "Rendimiento de las instalaciones térmicas").

6. En edificios de nueva planta, y en obras de renovación y reforma, deberá preverse la **instalación de agua caliente** en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica, preferentemente con sistemas mezcladores. La producción de agua caliente deberá realizarse en las condiciones que la normativa aplicable establezca, teniendo especial cuidado en el cumplimiento de los valores establecidos para el empleo de energías renovables. En este sentido, se tomarán como valores mínimos los establecidos en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria").

Artículo V.1.71. Desagües de pluviales

1. El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se resolverá en el interior de la parcela sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública o con una única acometida a la red pública de saneamiento específica de pluviales. De no existir red separativa frente a la parcela, deberán conducirse por el vial hasta la red de drenaje del vial más próximo, sin afectar a las parcelas colindantes y en las condiciones que establezcan los Servicios Técnicos Municipales, admitiéndose pozos de infiltración en casos justificados y acreditando su capacidad.

2. Se procurará la utilización de agua de lluvia para usos domésticos que no requieran agua potable: cisternas de inodoros, riego de zonas verdes, etc., de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua a tratar.

3. Las instalaciones de evacuación de aguas pluviales en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 5 "Evacuación de aguas").

Artículo V.1.72. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por la capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, de acuerdo con las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HS "Salubridad" Sección 5 "Evacuación de aguas"), todo ello de forma que:

- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento se resuelvan mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situados en el interior de la parcela.
- se sitúe en el interior de la parcela una arqueta o pozo general de registro, entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

- Se disponga de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulte admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, procedentes de garaje o aparcamiento y otras que contengan materias no admisibles.

En función de las particularidades de la red de evacuación en la parcela, los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir sistemas de tratamientos concretos previos a la conexión a la red municipal.

Artículo V.1.73. Evacuación de humos

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas, que cumplirán con lo establecido en el RITE y en el RD 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo.

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

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

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

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. En cualquier caso, y con la consideración de condiciones mínimas para la evacuación de humos, se cumplirá lo prescrito en el CTE (DB HS "Salubridad" Sección 3 "Calidad del aire interior").

Artículo V.1.74. Evacuación de basuras

La instalación de la evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según condiciones higiénicas, y de almacenamiento, de acuerdo a lo prescrito por el CTE (DB HS "Salubridad" Sección 2 "Recogida y evacuación de residuos"), así como cualquier ordenanza municipal que lo regule.



Artículo V.1.75. Instalaciones de electricidad y energía

1. Instalaciones de electricidad y de baja tensión.

Las instalaciones de electricidad y de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento (empleando como referencia el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión), así como por las normas particulares o recomendaciones de las empresas suministradoras.

Las instalaciones de iluminación en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 3 "Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación"), siendo el ahorro energético y la eficiencia criterios fundamentales a tener en cuenta en el diseño de las mismas.

Las instalaciones garantizarán el nivel de iluminación adecuado en todos los recintos, en función del uso de los mismos, de modo que se cumplan las condiciones de seguridad establecidas por el CTE-DB-SUA.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo. En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

Los centros de transformación propios de un edificio no podrán situarse por debajo del primer sótano. Todos los edificios deberán disponer de instalaciones diferenciadas por consumidores y dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

2. Instalaciones de gas.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa vigente, empleando como referencia el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias y las propias de la compañía suministradora del combustible.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá el tendido de canalizaciones a partir de galerías técnicas registrables o patios, preservando las fachadas con visión directa desde espacios de uso público.

Las acometidas de gas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán de acuerdo a la normativa específica, prestando especial cuidado en la ventilación de los diferentes elementos y espacios que ocupen. No obstante se proyectarán dichas instalaciones integradas en el conjunto de la edificación,

empleando siempre una solución que tenga en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

3. Instalaciones de combustibles líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de la legislación sobre Contaminación Atmosférica, los Servicios Técnicos Municipales vigilarán de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible.

La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento (empleando como referencia el Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de Gases Licuados del Petróleo –GLP– en depósitos fijos).

4. Instalaciones de combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores que utilicen carbón, leña o biomasa como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica, así como lo prevenido en el RITE.

5. Instalaciones de energía solar y otras renovables.

Todas las edificaciones de nueva planta deberán cumplir las condiciones establecidas en el CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria" y Sección 5 "Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica"), de modo que parte de la energía demandada proceda de una fuente de energía renovable. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Artículo V.1.76. Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

1. No cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos, 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. 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.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de diseño, funcionamiento y mantenimiento que le sea de aplicación de acuerdo al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y aquellas otras que puedan imponerse desde el propio Ayuntamiento.

**Artículo V.1.77. Instalaciones de telecomunicación**

1. Todos los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación deberán disponer de una infraestructura común de telecomunicaciones en el interior de los edificios. Se estará a lo establecido en el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, desarrollado por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

2. La acometida telefónica y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán preferentemente en subterráneo y por el interior de los edificios.

3. La canalización general se realizará preferentemente a través de zonas comunes del edificio, evitando en lo posible su desarrollo en las fachadas visibles desde espacios de uso público.

4. El mástil de la antena de telecomunicaciones se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta.

5. La instalación de antenas parabólicas deberá cumplir toda la reglamentación de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular, se evitará, en la medida de lo posible, que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio.

Artículo V.1.78. Instalación de aparatos elevadores

1. Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas, escaleras mecánicas o similares, que deberán cumplir la normativa sectorial vigente, además del CTE-DB-SUA-9.

2. En obras de nueva edificación, salvo en el caso de viviendas unifamiliares y en aquellos en que por su destino quede justificada su innecesaridad, deberá instalarse un ascensor por cada escalera cuando la diferencia de altura entre plantas sobre rasante exceda de 3 plantas o 10,50 m.

3. En edificios de viviendas existentes sin ascensor, la instalación del ascensor se realizará preferentemente por el interior del edificio, y si ello resultare técnica o económicamente inviable, se acudirá a otras soluciones exteriores. En todo caso la superficie construida precisa para la implantación no tendrá la consideración de computable, ni será tenida en cuenta a efectos de ocupación.

En edificios incursos en fuera de de ordenación, la ejecución de las obras requerirá el levantamiento por parte del Ayuntamiento, y a instancia de los propietarios, del acta previa en que se recoja el estado, situación y

valoración del edificio a efectos de expropiación, y la expresa aceptación de ésta por los propietarios (Capítulo III.6).

4. Cuando la instalación se ejecute en el *interior del edificio* y afecte a patios preexistentes, excepcionalmente se deberá respetar una luz recta mínima de 3,00 metros si se trata de piezas habitables y de 2,25 metros en el resto de los casos, pudiéndose anular huecos de ventilación de las viviendas y núcleos de comunicación, que deberán ser acomodados para dar cumplimiento a las exigencias de habitabilidad.

5. Cuando la instalación se ejecute en el *exterior del edificio* se procurará su implantación en fachadas no visibles desde viales públicos existentes y previstos en el planeamiento, o en su defecto, en testeros; y sólo si se justificase la imposibilidad de su implantación en tales ubicaciones, se podrá situar en fachada visible desde vía pública. En cualquier caso se atenderá a lo siguiente:

- Su ubicación procurará ser tal que no agrave las condiciones de distancia a vía pública que presente el edificio.
- Cuando se trate de varios edificios existentes en la misma parcela, se procurarán soluciones que no perjudiquen la distancia entre bloques.
- Los espacios de titularidad pública existentes no calificados expresamente como viario podrán ser utilizados a estos fines previa autorización del Ayuntamiento.
- El cerramiento se ejecutará con los materiales y criterios de composición adecuada al edificio existente, admitiéndose soluciones que no incumplan las reglas de integración de la edificación.

Artículo V.1.79. Identificación de parcelas y servicios postales

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su identificación postal, que será perfectamente visible.

2. Todo edificio dispondrá de buzones para correspondencia en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de acuerdo con los reglamentos del Servicio de Correos.



Apartado 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo V.1.80. Condiciones de seguridad de los elementos de fachada

En la composición de las fachadas de edificios se tendrán en cuenta como normas de seguridad en lo que se refiere a huecos, ventanas, protecciones y cerramientos lo que al respecto establece el CTE (DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad", Sección 1 "Seguridad frente al riesgo de caídas").

Se procederá a la sustitución de elementos o acabados de fachada que por degradación, u otros motivos, puedan suponer riesgo a vía pública, siempre que se utilicen materiales de igual aspecto estético y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo V.1.81. Protección contra incendios

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

2. Las nuevas construcciones, independientemente de su uso, deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establezca la normativa sectorial vigente (CTE DB SI "Seguridad en caso de incendio"), o aquella más específica que pudiera promulgarse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo V.1.82. Protección contra fenómenos atmosféricos

1. Se exigirá la instalación de pararrayos cuando exista riesgo de accidentes por rayos por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino.

2. Se seguirán las condiciones establecidas en la norma CTE (DB SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad", Sección 8 "Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo"), tanto en el procedimiento de verificación, como en el diseño de su instalación.



Capítulo V.2. NORMAS ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

Apartado 1. APLICACIÓN Y VINCULACIÓN

Artículo V.2.1. Generalidades de las obras de urbanización

1. Las presentes normas específicas de urbanización serán de obligado cumplimiento en la totalidad del Término Municipal, con independencia de la clasificación del suelo. Servirán, en todo caso, de marco de referencia mínimo a los proyectos de urbanización de los ámbitos de desarrollo propuestos en suelo urbano no consolidado y urbanizable. Tendrán un carácter subsidiario respecto de las eventuales normativas que sean aprobadas por el Ayuntamiento o entidades competentes para el desarrollo específico de los aspectos que abordan.

Cabra apartarse de las condiciones establecidas en los siguientes apartados cuando las limitaciones se impongan por cumplimiento de una norma de rango superior, así como en los casos debidamente justificados por limitaciones técnicas, o por la desproporción del coste que su implantación, previa conformidad con los Servicios Técnicos Municipales.

2. Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación (en particular en todo lo que afecta al Título I Disposiciones Generales) y demás disposiciones complementarias vigentes. Asimismo, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 5/2003, o LIONDAU, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos promulgados o que pudieran promulgarse en su desarrollo, por lo que todo proyecto deberá justificar en un apartado independiente y específico el cumplimiento de la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.**

3. A la terminación de las obras de urbanización el operador o suministrador de un servicio, o el promotor del proyecto, entregará al Ayuntamiento un plano, en el sistema de referenciación geográfica que establezcan los Servicios Técnicos Municipales, de todos los elementos importantes de la red, asociada a una base de datos en un formato compatible con el sistema municipal de información geográfica.

Artículo V.2.2. Ejecución y alcance de las obras de urbanización

1. La redacción y ejecución de los proyectos de urbanización de las unidades de actuación corresponderá a la administración, a la junta de compensación o al agente urbanizador, según que el desarrollo sea por cooperación, compensación o concesión de obra urbanizadora.

2. El proyecto de urbanización que afecte a una parcela objeto de uso y edificación conforme a lo previsto en el PGOU, así como a un ámbito de desarrollo, no solo incluirá todos los viales, infraestructuras, espacios libres, etc., sino también lo siguiente:

- La modificación de las infraestructuras existentes para acomodarlas al nuevo uso que se pretende.
- En el supuesto de que la delimitación de la zona llegue al eje de una calle, se incluirá en el proyecto la pavimentación de la calzada total de la misma con una nueva capa de rodadura.
- Se incluirán en el proyecto todas las intersecciones y cualquier otro elemento ordenador del tráfico que sea necesario para dar servicio o acceso a la zona que se urbanice.
- El proyecto incluirá, además de lo establecido en la legislación urbanística, todos los elementos de señalización vertical y horizontal, incluida la semaforización que sea necesario para el correcto funcionamiento de la urbanización que se proyecta.
- Se incluirán todos los empalmes de los servicios hasta las redes generales existentes en el núcleo urbano, que sean suficientes para satisfacer las necesidades de la nueva zona a urbanizar, aunque estos empalmes estén fuera de la delimitación de la actuación.
- El proyecto contemplará la canalización en subterráneo de todos los servicios que existan en aéreo en la zona a urbanizar y modificará los servicios existentes en subterráneo que sean incompatibles con la nueva ordenación, todo ello en los términos previstos en la presente normativa.

3. En cualquier caso, los gastos derivados de la ejecución de las obras de urbanización corresponderán a los propietarios o promotores de los terrenos situados en las parcelas, solares o unidades de actuación correspondientes, por sí mismos, o a través de la entidad urbanística colaboradora constituida para su gestión y siempre a través de estas entidades cuando sea obligatoria su constitución.

Apartado 2. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Artículo V.2.3. Limitaciones de los movimientos de tierras

1. Excepcionalmente, previa licencia municipal expresa y autorización del órgano competente, podrán emplearse explosivos en obras que requieran desmontes y excavaciones, garantizándole en todo momento la seguridad pública y, en particular, la de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

2. Los movimientos de tierra deberán ser definidos con toda precisión en planta y alzado, incluyendo la topografía de las parcelas colindantes. Podrán estar definidos en los proyectos de urbanización o en los de edificación, explicitando en cualquier caso el sistema constructivo que asegure su estabilidad. La rasante que resulte será conforme con lo establecido en el Artículo V.1.55.

3. El promotor determinará con carácter previo el destino de las tierras excavadas, fomentándose siempre que ello sea posible su reutilización frente a su depósito en vertedero, todo ello conforme establece la normativa aplicable (Decreto de Cantabria 72/2010 y concordantes).

4. La compactación de todos los terraplenes sobre los que se asienten calzadas o espacios para uso del tráfico rodado, se realizará hasta el 98% del Proctor Modificado. Cuando se trate de aceras o espacios de uso



peatonal la compactación se podrá realizar hasta el 95% del Proctor Modificado, si existen servicios en el subsuelo que puedan verse afectados por un grado mayor de compactación.

Apartado 3. RED VIARIA

Artículo V.2.4. Tipos de vías

1. A efectos de ordenación, la red viaria municipal se diferencia en los tipos de vías e itinerarios definidos en el Artículo V.3.45, cuyas características de urbanización se definen en el presente apartado.

2. Las obras que afecten a las vías estatales y autonómicas estarán sometidas a las limitaciones que se deriven de las servidumbres que determinan la Ley de Carreteras del Estado y la Ley de Cantabria 5/1996, de Carreteras, recogidas en el Artículo IV.4.17 y en el Capítulo IV.4.Apartado 5.

Artículo V.2.5. Accesibilidad

Los proyectos de urbanización y de ejecución de obras de viario en áreas de nuevo trazado, deberán estar a lo establecido en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y demás disposiciones complementarias vigentes. En particular, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 5/2003, o LIONDAU, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos promulgados o que pudieran promulgarse en su desarrollo, por lo que todo proyecto deberá justificar en un apartado independiente y específico el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo V.2.6. Jerarquización de la red viaria

1. La **red Principal** tiene la movilidad como función prioritaria, adquiriendo la accesibilidad un cierto peso en las travesías y tramos urbanos. Según la clasificación y prioridad de uso se han diferenciado tres situaciones, con sus secciones tipo correspondientes, dos en suelo urbano y una en suelo rústico. Todos los tramos de la red Principal forman parte de la carretera nacional N-623.

2. La **red Arterial** combina las funciones de accesibilidad con las de movilidad, por lo que la sección que se defina deberá adaptarse a esta doble función. Se distinguen dos situaciones diferentes en suelo urbano, con sus correspondientes soluciones, y tres en suelo rústico. Las secciones se aplican tanto a las vías municipales como a las carreteras autonómicas. No obstante, en este último caso las secciones son meramente orientativas.

3. La **red distribuidora** tiene mayores funciones de accesibilidad que de movilidad, por lo que la sección deberá adaptarse a esta función. Se han distinguido 12 tipos de secciones distribuidoras: diez en suelo urbano y dos en suelo rústico. Al tener una función de movilidad más reducida precisa de una menor necesidad de espacio vehicular, de ahí que se haya previsto una anchura de calzada menor que para el caso de la red

arterial, reduciéndose a 5 metros. En la medida de lo posible, la segregación de usos (vehicular, peatonal y ciclista) es necesaria, si bien, se han propuesto soluciones de coexistencia en tramos con limitación de espacio, baja intensidad de tráfico vehicular, o en los que se prevé la implantación de estrategias de pacificación de tráfico.

4. En la **Red de Acceso** una de las premisas básicas es la integración o coexistencia entre modos, incorporando en la misma plataforma a los distintos usuarios (peatones, ciclistas y vehículos). Este tipo de viario se da siempre en el suelo urbano, pudiendo colindar con suelo rústico en uno de sus laterales.

5. En la **Red Rural** sólo se distingue una sección tipo (VR), aunque debe tenerse en cuenta que el desarrollo de las redes principal, arterial y distribuidora en el suelo rústico cuentan con sus propias secciones tipo. En el resto de casos, la sección prevista estará formada por una calzada única de 4 metros de anchura.

6. Para secciones no definidas, nuevas o existentes, se considera como **vialidad mínima la de una anchura de 4 metros de calzada**, considerándose que podrá disponerse como plataforma única de uso mixto, sin perjuicio de lo establecido en el punto quinto del presente artículo.

7. La incorporación de elementos no previstos en la sección tipo (nuevas bandas de aparcamiento, carriles bici, parterres, etc.) implica la necesidad de ampliación de las dimensiones transversales de la sección tipo, de conformidad con el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

8. En las secciones que carezcan de segregación de tráfico peatonal o ciclista del motorizado (es decir, las de plataforma única de uso mixto), podrá exigirse un retranqueo de los cierres de un metro y medio.

Artículo V.2.7. Secciones mínimas de viario

1. Las secciones tipo que proponga el PGOU tendrán la consideración de mínimo, en cuanto a dimensiones se refiere.

2. El reparto modal podrá ser modificado según los criterios de los Servicios Técnicos Municipales, manteniendo, o aumentando siempre que ello sea posible, la proporción espacial dedicada a los modos blandos: peatón y bici. También se podrán modificar mediante el Plan Especial de Infraestructuras (PEIC), el Plan Especial Camino Cultural del Pas (PECCP) o proyecto unitario de un tramo homogéneo y debidamente justificado.

3. En cualquier caso, la sección tipo asignada a los tramos de viario de titularidad supramunicipal (estatal o autonómica) se entenderán como orientativa, debiendo estarse a lo especificado en cada caso por el titular de la vía.



4. Las secciones viarias resultantes del estudio del espacio público aparecen definidas y asignadas en los planos de ordenación en los que se expresa la vialidad propuesta (planos de la serie o.3), quedando resumidas por las siguientes anchuras mínimas:

Jerarquía	Clave	Ancho total	Acera	Carril bici	Resguardo / espacio verde	Aparcamiento	Calzada	Coincidencias
Principal	VP1	10	2 x 2	-	-	-	6	VA1
	VP2	11	2	2,2	0,8	-	6	
	VP3	10	-	-	2 x 1,5	-	7	
Arterial	VA1	10	2 x 2	-	-	-	6	VP1
	VA2	6	-	-	2 x 1	-	4	VZ1
	VA3	5	-	-	-	-	5	VD11
	VA4	6	-	-	-	-	6	
	VA5	6	-	2	-	-	4	VD12
Distribuidora	VD1	7	-	-	2 x 1	-	5	
	VD2	9	2 x 2	-	-	-	5	
	VD3	10	2	2,2	0,8	-	5	
	VD4	10	-	3	2	-	5	
	VD5	11	2 x 2	-	-	2	5	
	VD6	12	2	2,2	0,8	2	5	
	VD7	5	-	-	2 x 0,5	-	4	
	VD8	var	-	-	-	-	var	
	VD9	9	-	2,2	0,8	-	6	
	VD10	12	2	2,2	0,8 + 1	-	6	
de Acceso	VD11	5	-	-	-	-	5	VA3
	VD12	6	-	2	-	-	4	VA5
	VZ1	6	-	-	2 x 1	-	4	VA2
Rural	VZ2	4	-	-	-	-	4	
	VZ3	3	-	3	-	-	-	
	VR1	4	-	-	-	-	4	

5. De las combinaciones posibles resultan un total de 24 secciones tipo. Las dimensiones que se deducen de la tabla y de los planos (serie o.3.7) establecen la sección mínima que cumple la función de transporte, ya sea para vehículos automóviles, peatones y/o ciclistas.

- Cuando el espacio viario existente sea mayor que la sección tipo asignada, se mantendrá la dimensión preexistente, aunque su reparto modal deberá acondicionarse a lo establecido en la sección tipo otorgando, siempre que sea posible y coherente, un mayor peso a los medios blandos frente a los motorizados.
- Cuando la ejecución de la sección tipo completa afecte a una construcción preexistente no incurso en fuera de ordenación se reducirá la sección, que llegará hasta la fachada de la edificación, sin que sea necesaria su demolición total o parcial.

Artículo V.2.8. Establecimiento de la alineación de vial y retranqueos de la edificación

1. La **alineación de vial** establece el deslinde entre el límite del dominio público y el privado, establecida a través de la imposición de las secciones del viario (Apartado 3 y planos de la serie 0.3.7) aplicables a cada tipo de vial.

El encaje de cada sección será replanteado a partir del **eje de la sección preexistente**, que se hará coincidir con el eje de la sección tipo, salvo que de los planos del plan se deduzca otra posición, o que los Servicios Técnicos Municipales determinen justificadamente una alternativa más adecuada.

2. Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación sectorial y del cumplimiento de las separaciones que se deducen de las líneas límite de edificación de las carreteras supralocales (establecidas en los planos y en los eventuales Estudios de Delimitación de los Tramos Urbanos), las edificaciones existentes no incursas en fuera de ordenación quedan eximidas del cumplimiento de las condiciones de separación establecidas en las ordenanzas de zona, que son aplicables a las obras de nueva planta .

Artículo V.2.9. Secciones en los ámbitos de desarrollo

1. En los ámbitos o sectores será el instrumento de desarrollo el encargado de definir las secciones de viario. No obstante, los nuevos viales deberán emplear como referencia las anchuras mínimas del Artículo V.2.7, pudiendo ampliar las anchuras mínimas previstas para cada elemento de la sección o incluir los elementos que considere necesarios, siempre bajo la supervisión y aceptación de los mismos por los Servicios Técnicos Municipales y con los criterios establecidos en el Artículo V.2.11.

2. En la descripción de la ficha de cada ámbito se establecen las vinculaciones en cuanto a trazado, puntos de conexión, jerarquía viaria de los nuevos viales o pertenencia a las redes de prioridad peatonal o ciclista. La jerarquía viaria indicada en la descripción de cada ficha condiciona principalmente la anchura mínima de calzada. La pertenencia de un tramo a la red de prioridad ciclista obliga a incorporar un espacio segregado para este tráfico, pudiéndose sustituir una de las aceras por un carril bici. En todo caso los nuevos viales contarán con espacio segregado peatonal, que podrá ser al mismo o a distinto nivel que la calzada, a criterio de los servicios técnicos municipales.

Artículo V.2.10. Definición Geométrica del viario

1. Las rasantes de los viales de nueva creación y en las modificaciones de los existentes se adaptarán al máximo a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierras injustificados y procurando que no queden puntos bajos sin posibilidad de drenaje natural a través del viario.

Asimismo, la pendiente longitudinal máxima será la condicionada por la accesibilidad de la vía. En tramos con itinerarios peatonales accesibles alternativos, la pendiente longitudinal máxima del vial será del 10%, pudiendo excepcionalmente y en tramos de no más de 50 metros de longitud llegar a pendientes superiores.



2. La pendiente transversal mínima de los carriles y de las aceras será del 0,5%, siendo recomendable el 1% y un máximo del 2%, con caída hacia los elementos de recogida de aguas superficiales de la vía.

3. Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada estricta, áreas de aparcamiento, medianas y aceras. Todo nuevo vial deberá disponer de un itinerario peatonal accesible en los términos que establece la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

4. El viario de conexión con la red de carreteras del Estado o Autonómica definido por el presente Plan no podrá ser alterado por los proyectos, a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso, el acuerdo de los organismos supralocales y órganos municipales competentes.

5. En ausencia de determinación específica de un proyecto, y sin perjuicio de las medidas que se adopten justificadamente para el calmado del tráfico en intersecciones que así lo requieran, el radio de giro mínimo, medido en el borde interior de la calzada o espacio de circulación rodada, será función del tramo de mayor jerarquía de los que formen la intersección, respetándose si fuera mayor el existente o el grafiado en los planos de ordenación del viario. Como criterio general

Tramo de mayor jerarquía	Radio de giro mínimo (m)
Arterial	6
Distribuidor	5
de Acceso	3
Productivo	8

6. En los viales públicos de nueva creación no se permite la creación de fondos de saco o calles sin salida.

7. En los tramos viarios de nuevo trazado o en los proyectos de modificación de tramos existentes, se tenderá a la perpendicularidad en los encuentros entre viales, permitiéndose holguras de 10º respecto a dicha perpendicularidad.

Artículo V.2.11. Especificaciones de diseño de la sección

1. Espacio vehicular

- Atendiendo a la función de movilidad que tienen las distintas redes de viario (Arterial, Distribuidora y de Acceso) se han establecido las dimensiones mínimas que han de tener los carriles de circulación. Asimismo, se considera que la anchura máxima es aquella que amplía la mínima en un 20%. Siendo la anchura mínima de calzada según la jerarquía de la vía:

Red	Anchura mínima (m)
Arterial	6
Distribuidora	5
de Acceso	4
Productivo	6

- En los casos en los que se prevea un espacio viario único compartido por dos o más medios se considerará calzada todo aquel que pueda ser utilizado por los vehículos, incluyendo los resguardos laterales.
- La anchura mínima de las bandas longitudinales de aparcamiento en línea o cordón será de 2,2 metros y la máxima de 2,5. Cuando el aparcamiento se disponga en batería u oblicuo la anchura mínima será de 4,5 metros y la máxima de 5,5. En ambos casos podrá superarse cuando la vía se encuentre en áreas de uso dominante industrial, o se prevea el estacionamiento de vehículos pesados.
- Las bandas de aparcamiento se interrumpirán, al menos, a 5 metros de las intersecciones, en los pasos de cebra y en el encuentro con alcorques para arbolado.

2. Espacio peatonal

- Cuando la sección tipo incluya acera, esta deberá ejecutarse a distinto nivel que la calzada y su dimensión mínima será de 2 metros. En caso de no disponerse del espacio transversal suficiente, la banda reservada para el tráfico peatonal se ejecutará a nivel con la calzada, debiendo diferenciarse de la misma mediante el tratamiento superficial, ya sea por cambio de textura, color o ambos. Asimismo, podrán añadirse elementos separadores discontinuos que eviten la invasión por parte de los vehículos del espacio peatonal, permitiendo la utilización puntual de la calzada (cruces, obstáculos, etc.) por parte de los peatones.
- Cuando en la sección tipo se prevea la materialización de una plataforma única de uso mixto, compartida por todos los usuarios, se promoverán actuaciones de calmado de tráfico, que dejen patente, principalmente a los conductores, que se trata de un espacio compartido.
- Cuando la sección viaria disponga de aceras de más de 3 metros de anchura, se deberán incorporar elementos vegetales lineales.

3. Espacio ciclista

- En el municipio de Covera de Toranzo existen dos circuitos ciclistas de Vías Verdes, uno de los cuales forma parte del itinerario regional conocido como: Vía Verde del Pas. En general, estas discurren fuera del suelo urbano y en coexistencia con el resto de modos, o conformando sendas-bici, en función de si discurren por los viales interiores que conectan los núcleos, o por el caballón del encauzamiento del Pas, respectivamente. En el suelo urbano los itinerarios ciclistas aparecen como vías mixtas o de coexistencia. La propuesta viaria del PGOU se pretende mantener el actual criterio de integración de este tipo de vías en el suelo urbano y de segregación fuera de él, siempre que sea posible.
- Las distintas modalidades de vías ciclistas que pueden ser incorporadas a las secciones tipo propuestas:
 - pistas-bici**, vías para ciclos segregadas físicamente del resto de los medios de transporte motorizados y también de los peatones.



- **carriles bici**, vías para ciclos, señalizadas al efecto, que forman parte de la calzada en vías urbanas. Los carriles bici se consideran **carriles bici "protegidos"** cuando están separados del resto de la calzada mediante bordillos o bolardos que impiden la invasión del carril por parte de los vehículos motorizados de cuatro ruedas.
 - **arcenes bici**, vías para ciclos que forman parte de la calzada en carreteras.
 - **aceras-bici**, vías para ciclos segregadas del tráfico motorizado pero integradas en la acera o espacio peatonal y presentando algún tipo de señalización y/o elemento físico o visual que las segrega del espacio propiamente peatonal.
 - **sendas bici** o ciclables, vías para peatones y ciclos que discurren por espacios abiertos, parques, jardines o bosques con independencia del trazado de las vías motorizadas. Puede existir algún tipo de tratamiento físico, visual o señalización que segregue el espacio de los ciclistas del peatonal.
 - **vías mixtas** o compartidas, vías en las que el ciclista comparte el espacio con los vehículos motorizados, con presencia o no de peatones.
- En los criterios básicos de diseño de la Red de Prioridad Ciclista, se encuentra como puntos relevantes
 - Las dimensiones requeridas para la vía ciclista
 - La selección del tipo de vía ciclista más adecuado para cada tramo
 - La resolución de intersecciones y cruces.
 - Como dimensiones de referencia para la sección transversal de las redes ciclistas, se estipulan las siguientes:

Tipo de vía	ANCHURAS (m)	
	Recomendada	Mínima
Unidireccional	1,50	1,20
Bidireccional	2,50	2,20

- Cuando a un tramo viario incluido en la Red de Prioridad Ciclista no se le haya asignada una sección tipo provista de carril bici segregado, se entenderá que el ciclista tendrá prioridad en el uso del carril de circulación y así deberá indicarse en la señalización vertical y horizontal de la vía. En las plataformas únicas de uso mixto que discurren por las áreas transformadas siempre tendrá prioridad respecto al resto de modos, a excepción del peatonal. Cuando discorra por aceras o espacios públicos no viarios deberá quedar perfectamente delimitado el espacio destinado a la bici y al peatón.
- La dotación de aparcabicis en la vía pública y en aparcamientos públicos será de, al menos, 1 plaza por cada 10 aparcamientos para coches. En edificios y recintos de vivienda colectiva, no será inferior a 2 plazas por vivienda. En los parques e instalaciones docentes y deportivas, se dispondrán 2 plazas por cada 10 usuarios de más de 10 años. En el resto de equipamientos se procurará 1 plaza por cada diez usuarios y trabajadores. La misma dotación se procurará en los espacios productivos que acojan más de 50 empleos.

- Los aparcabicis se situarán fuera de las bandas de circulación rodada o peatonal, pudiendo ocupar espacio de las bandas de aparcamientos, espacios públicos anexos al viario o espacios en parcela. Se ubicarán preferentemente cerca de los accesos a los destinos a los que den un mayor servicio. Se procurará que se localicen en lugares que ofrezcan seguridad frente al robo y protección frente a las inclemencias climáticas.
- El tipo de aparcabicis permitirá apoyar la bici y atar las dos ruedas y el cuadro, similar al modelo de "U" invertida. Se evitará el uso de los de soporte de rueda. Cada soporte dará servicio a dos bicis, ocupando un espacio en planta mínimo de 1,4 x 2,0 metros. La separación entre aparcabicis paralelos será de, al menos, 2 metros. Cuando sea posible, se procurará la colocación de marquesinas para cubrir las bicis o de otros sistemas que ofrezcan mejoras de seguridad.

Artículo V.2.12. Condiciones de pavimentación del viario

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las de tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. El pavimento de los itinerarios peatonales cumplirá lo previsto en artículo 11 de la Orden VIV/561/2010. Se utilizará como pavimento de terminación una baldosa antideslizante, del modelo estipulado por el Ayuntamiento, que cumpla la normativa de accesibilidad. El firme de las aceras y espacios peatonales tendrá como mínimo las siguientes capas:

15 centímetros de material granular todo-uno

15 centímetros de hormigón HA25

Pavimento de terminación

En el supuesto de que por los espacios peatonales puedan circular vehículos el espesor del material granular se aumentará hasta 30 centímetros y el de hormigón hasta 20 centímetros y se armará éste con mallazo.

3. La pavimentación de las calzadas destinadas a tráfico rodado se calcularán para un tráfico T2 (uso productivo) y T4 (uso residencial o similar), de acuerdo con las normas que en cada momento sean de aplicación. El todo-uno o zahorra artificial a utilizar en bases o subbases granulares serán todas del tipo Z-40. La capa superior de aglomerado será preferentemente de árido ofítico.

4. El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, E-2, con un CBR entre 10 y 20, evitando las zonas de relleno y los terrenos arcillosos. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes.



5. Donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas adyacentes del pavimento. Los drenajes desaguarán únicamente a la red de saneamiento de pluviales y se instalarán sumideros para la recogida de aguas de superficie.

6. En los nuevos ámbitos de desarrollo se favorecerán sistemas de drenaje urbanos sostenibles que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural.

Artículo V.2.13. Elementos vinculados al transporte

1. Los parámetros que regulan las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010.

2. Las paradas y marquesinas de transporte público deberán cumplir con el artículo 37 de la Orden VIV/561/2010. En todo caso dejarán una banda libre para el tráfico peatonal de al menos 1,8 metros de anchura. Asimismo, no dificultarán el tráfico vehicular o ciclista de la vía.

3. Los accesos rodados a parcelas y/o edificios que se produzcan atravesando la acera deberán cumplir con el artículo 37 de la Orden VIV/561/2010. Estos accesos tendrán un ancho máximo de embocadura inferior a 3,5 metros y no podrán alterar la rasante longitudinal de la acera.

Artículo V.2.14. Contenedores de residuos

Las nuevas edificaciones y los proyectos de urbanización de las áreas de nuevo desarrollo deberán tener presente el emplazamiento en el espacio viario de contenedores que faciliten la recogida separativa de los residuos de acuerdo con la organización del servicio prevista en el municipio. Las soluciones empleadas permitirán la integración en condiciones de salubridad y estética con el paisaje urbano de cada zona, cumpliéndose lo establecido en el Artículo V.2.7.

Apartado 4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo V.2.15. Condiciones generales

Los proyectos de implantación de usos autorizables en el medio rural, así como los de edificación y de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables, que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infra-dimensionamientos en los desarrollos futuros.

Artículo V.2.16. Dotación

Se tendrán en cuenta las dotaciones previstas en las Normas del Plan Hidrológico aplicable (Artículo VIII.1.14), debiéndose calcular la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día junto con una

presión mínima de una atmósfera en el punto más desfavorable de la red. La falta de presión deberá ser suplida con medios idóneos que aseguren que los usuarios a mayor cota estén debidamente dotados.

Apartado 5. RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Artículo V.2.17. Condiciones generales

1. El diseño de las redes de evacuación será conforme con lo previsto en los Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas vigentes, así como cuantas se refieran a la regulación del Dominio Público Hidráulico, con especial atención a las medidas desarrolladas en el Capítulo VIII.1. Apartado 4.

2. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se utilicen de forma previa al vertido a una red general de saneamiento y sean autorizadas.

3. En todo caso, queda prohibido cualquier tipo de vertido a cielo abierto de aguas residuales, incluso en suelo rústico, salvo que se cumpla estrictamente la normativa prescrita por el organismo de cuenca y se obtenga la preceptiva autorización.

Apartado 6. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo V.2.18. Condiciones de las líneas y centros de transformación

1. En el suelo urbano de los núcleos de población preexistentes se evitará el tendido aéreo de las líneas de distribución y locales, realizándose en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente obras de urbanización que lo posibiliten dentro de los términos legales establecidos en el reglamento correspondiente.

2. Cabrá mantener en el suelo urbano de edificación unifamiliar de baja densidad el tendido aéreo cuando las circunstancias técnicas o económicas lo exijan y exista posibilidad de incluir el trazado aéreo por zonas compatibles con las limitaciones impuestas por efectos de visualidad, concurrencia de personas, calidad urbana, servidumbres y distancias. En cualquier caso, las edificaciones deberán guardar las distancias previstas en el Reglamento Técnico correspondiente.

3. En suelo de uso productivo, las líneas podrán ser aéreas, habiendo de establecerse pasillos de protección que flanqueen vías de circulación.

4. En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado las líneas se instalarán con un trazado soterrado, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar que se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y



señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

5. En el suelo libre de edificación, como zonas verdes públicas destinadas a parques y jardines, y de equipamiento deportivo de recreo y expansión, sólo se permitirá el paso de líneas aéreas por trazados en los que su incidencia sobre el entorno sea mínima. Se procurará la implantación de las instalaciones complementarias de la red de distribución en los suelos públicos destinados a espacios libres y equipamiento, en los que se podrá autorizar la ubicación de centros de transformación en zonas adecuadas y protegidas, con acondicionamiento de suelo específico para ello. Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones hasta la acometida de la red establecida. Se alojarán dentro de edificio con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

6. Deberá garantizarse la supresión de todo riesgo tecnológico derivado de la existencia de líneas aéreas o subterráneas de energía eléctrica.

Apartado 7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo V.2.19. Iluminación

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida cotidiana mejorando la estética urbana siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados.

2. Las condiciones técnicas para el diseño de la red de alumbrado público serán respetuosas de las condiciones naturales de luminosidad de las horas nocturnas, procurándose la ejecución del alumbrado exterior con elementos que aseguren la reducción al mínimo de la contaminación lumínica.

3. Las farolas a utilizar en aceras y espacios peatonales serán del modelo homologado por el Ayuntamiento y proveerán una iluminación suficiente en calzadas, aceras y paseos. Las iluminaciones medias de las vías públicas se adoptarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, deberán respetarse los siguientes valores:

- *Vías principales y arteriales:* por las que discurre el tráfico intermunicipal y que atraviesan los núcleos urbanos, normalmente las travesías de las carreteras nacionales, autonómicas o locales.: de **20 a 30** lux
- *Vías de menor jerarquía que las anteriores:* de **10 a 20** lux

4. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento de iluminación del 25 por 100 respecto a las vías donde estén situados.

5. Las prescripciones anteriores no serán de aplicación en los tramos de la red supralocal ajena a los tramos urbanos de la misma.

Artículo V.2.20. Contaminación lumínica

1. Se entiende por contaminación lumínica el aumento del brillo del cielo nocturno, con pérdida de la visión de los fenómenos astrológicos, causada por la dispersión de la luz artificial en los gases y partículas del aire debido a la mala calidad del alumbrado exterior. Todo desarrollo urbanístico deberá acompañarse de cuantas medidas sean precisas para evitar la contaminación lumínica, ajustando en todo caso las soluciones adoptadas a lo dispuesto en este Plan General y en la normativa que resulte de aplicación.

2. Para evitar la referida contaminación se estará a lo que se establece en el título octavo de la presente normativa (Artículo VIII.1.21), así como lo previsto en el Capítulo IV.4.Apartado 12.

Apartado 8. REDES DE TELECOMUNICACIONES

Artículo V.2.21. Condiciones generales

1. Las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las normas que se dicten por las correspondientes Administraciones para regular la ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir, al menos, los requisitos establecidos la Ley General de Telecomunicaciones.

2. Las características de las infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, se ajustarán a las normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de AENOR, o la legislación específica que las sustituye o complementa.

3. Se procurará el empleo de instalaciones subterráneas u ocultas, precisando las aéreas la autorización expresa previa justificación de la inviabilidad de la norma general.

4. En las actuaciones urbanísticas y de urbanización se tendrá en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicación de las que deben dotarse los edificios tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización.

En estos casos las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela.



Apartado 9. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Artículo V.2.22. Condiciones generales

1. Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio de uso público y deberán adaptarse a las posibilidades de conservación, según ésta corresponda a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo. Deberán cumplir con el artículo 37 de la Orden VIV/561/2010 (capítulo VIII).

2. En los ámbitos definidos, al objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales, se procurará que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento. El diseño de estas plantaciones urbanas deberá tener en cuenta la orientación de los viales y su efecto sobre las condiciones de soleamiento.

3. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter, público o privado, y de su función, siendo obligatoria la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas peatonales comprendidas dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Artículo V.2.23. Condiciones del arbolado

1. Está prohibido el uso de las especies recogidas en el inventario de especies exóticas invasoras, debiéndose seguir, para la elección de especies los criterios establecidos en el Artículo VIII.1.6.

2. El ajardinamiento del espacio viario se realizará mediante árboles, arbustos, plantas vivaces o plantas tapizantes, minimizándose el uso de césped y flores. Los árboles tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 metros y un perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, de 14 cm. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas. La plantación podrá realizarse en alcorques, cuya superficie no será inferior al metro cuadrado. La distancia entre los árboles de una alineación será de 4 metros. No se utilizarán arbustos de altura mayor de 50 cm en forma de setos para separar circulación rodada y circulación peatonal.

3. Tanto en terreno abierto, como en área pavimentada, o macetero (sobre o bajo superficie), el volumen de tierra acondicionada será proporcional al desarrollo esperable del árbol, presentando una superficie de aireación suficiente de tierra libre, pavimentada con elementos porosos o con alcorque en áreas de pavimento impermeable.

4. Los arbustos y plantas tapizantes son eficaces para la estabilización de taludes, mientras que las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos, además de exigir un mayor esfuerzo de conservación, por lo que se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

5. El ajardinamiento y arbolado de las calles no tiene por qué ser simétrico, puede ser recomendable su concentración en el lado más soleado, evitándose alineaciones vegetales que interfieran perspectivas y vistas de interés, o que oculten monumentos y elementos de interés.

Artículo V.2.24. Mobiliario urbano

1. Se considera mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal que se incorporan a la vía pública con objeto de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario. Los elementos que lo conforman (bancos, papeleras, señales orientativas, etc.) deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc. La ubicación de todos estos elementos deberá garantizar las condiciones de accesibilidad mínima que exige la Ley y se desarrollará con un criterio ordenado y global.

2. Todo elemento de mobiliario urbano deberá cumplir tres condiciones, que son, funcionalidad, racionalidad y emotividad:

- Funcionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con su función, así como la comodidad y el confort de los usuarios. No se colocarán elementos de utilidad dudosa y se colocará el número y tipo estrictamente necesario para no invadir el espacio viario ni en sus recorridos ni en su percepción visual. Se perseguirá la máxima comprensión ciudadana del elemento urbano en cuestión, en ayuda de esta comprensión se reducirá el número de diseños de un mismo elemento.
- Racionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con una racionalidad en su diseño: de geometría sencilla y de diseño actual, evitando aristas y usando las nuevas técnicas y materiales que la moderna industria nos aporta. Deberá, además, ser resistente a la agresividad del medio urbano y al envejecimiento, tendrá facilidad de montaje y mantenimiento.
- Emotividad: El objeto urbano deberá ser agradable de contemplar, tanto en sus proporciones, como en las texturas de los materiales, dejando el color del propio material, evitando las pinturas, y eligiendo objetos de diseño sencillo.



Capítulo V.3. NORMAS DE LOS USOS

Sección 1. Estructura de la norma de usos

Artículo V.3.1. Definiciones generales de los usos

1. Las condiciones generales de los usos regulan los aspectos que se deben cumplir estos en las edificaciones y parcelas en que sitúan los usos individualizados o actividades, siendo complementarias a las de edificación y urbanización, las de ordenanza de zona, o las que especifican los usos en el suelo rústico. Regulan también el régimen general de compatibilidad de usos en un mismo edificio y de sustitución de usos individualizados.

Las **condiciones de integración ambiental de los usos** se regulan específicamente en el Capítulo VIII.1.

2. Según criterios de ordenación urbanística, y en función del ámbito y/o grado de precisión en que se describen y conforme están regulados por el PGOU, los usos pueden ser:

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

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

La definición de un uso como global y pormenorizado es diferente aunque conexas, siendo la de los usos globales la de determinar la estructura fundamental del territorio, mientras que la de los pormenorizados presupone dicha estructura y tienen la misión de hacer ejecutable el PGOU.

3. Los **usos individualizados** se corresponderían con los de menor nivel de la desagregación de uso, a efectos de su regulación normativo-urbanística, a los que concierne una actividad o grupo de actividades de las incluidas en la "Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)".

4. Se entiende como **uso dominante o principal** en un ámbito de suelo el que el plan asume que se puede dar en mayor cuantía conforme a su destino en la ordenación.

- Para que un edificio se considere destinado a un uso dominante deberá ser proyectado para que más de la mitad de su superficie construida sea destinada a dicho uso, o sus complementarios.
- Para que un edificio se considere destinado a un uso *exclusivo* deberá tener toda su superficie construida destinada a dicho uso, o a otros usos complementarios.

5. Aquellos usos que puedan darse, o no, en coexistencia con el uso dominante pueden ser:

a) Usos **complementarios**: cuando acompañan al uso principal, del que dependen directamente, porque así lo exijan las determinaciones del planeamiento, la normativa sectorial o la funcionalidad del uso.

b) Usos **admisibles**: cuando, sin ser complementarios, ni consecuencia del uso principal, no son contrarios a éste, o son convenientes para el cumplimiento de los objetivos del plan, por contribuir a evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional del territorio.

c) Usos **prohibidos**: aquellos cuya implantación no está permitida por el planeamiento o por las disposiciones sectoriales aplicables.

6. El Ayuntamiento podrá, en desarrollo de las Normas de este Plan General, aprobar Ordenanzas de Uso Específicas en las que se complementen y amplíen las regulaciones concretas sobre condiciones de implantación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades que pudieran surgir.

Igualmente, podrán establecerse reglamentariamente distancias mínimas entre accesos de determinadas actividades, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.

Artículo V.3.2. Aplicación de la Norma de Usos

1. Las condiciones de uso que se establecen en el presente capítulo son adicionales a las específicas que fueran de aplicación en función de cada uso y en cada zona. En caso de discrepancia o contradicción entre la normativa urbanística y la sectorial vigente, primará la sectorial si hubiese contradicción, o la más restrictiva, si hubiese discrepancia no contradictoria.

Deberán cumplirse las disposiciones sectoriales vigentes en función de la actividad concreta, tanto si son de ámbito local, como autonómico o estatal. Asimismo, deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del período de vigencia de esta normativa. En concreto, el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de las Normas de este Plan General, Ordenanzas en las que se complementen y/o amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contraincendios, ruidos y otras eventualidades o molestias relacionadas con los usos.

2. La implantación de nuevos usos o actividades, o la adecuación de los existentes, deberá satisfacer el conjunto de las determinaciones establecidas en este capítulo. Las condiciones generales y particulares de uso serán aplicables en todo caso a las obras de nueva planta y a las primeras implantaciones de los usos. Las autorizaciones estarán sujetas a las normas generales establecidas en el Capítulo III.2. Apartado 2 y específicamente en el Capítulo III.2. Apartado 5 y el Capítulo III.2. Apartado 6.

3. No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras en las que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. En cualquier caso, se deberá satisfacer la normativa sectorial y supramunicipal aplicable.



4. En suelo sujeto a planificación de desarrollo, podrán ser las figuras de planeamiento las que definan los usos pormenorizados, siempre conforme a lo establecido en las fichas específicas.

5. Los usos propios del suelo rústico, ligados al mantenimiento y defensa del medio natural y sus especies; y, los vinculados a actividades de producción agraria, ganadera, forestal, extractiva y similares quedan regulados en el Capítulo IV.3, sin perjuicio de que les sea de aplicación las especificidades del presente capítulo cuando ello sea posible en función del específico uso que se pretenda.

Artículo V.3.3. Desglose de usos globales y pormenorizados

Las referencias del Plan General a los usos globales y pormenorizados atienden al siguiente desglose, en el que se muestran las claves correspondientes a cada uno.

Uso residencial, R

vivienda, V

Vivienda unifamiliar (VU)

Vivienda colectiva (VC)

residencia comunitaria y hotelero, RC y RH

Residencia comunitaria (RC)

Residencial hotelero (RH) (cat 1 a 3)

Uso productivo, P

Industria rural, IR

Industria, I

Industria General (IG)

Talleres (IT)

Uso terciario, T

comercial, C

oficinas, O

recreativos, J

Salas de esparcimiento (JE)

Establecimientos de hostelería (JH)

Usos Dotacionales de Espacios Libres y Equipamientos, L y Q

espacios libres, L

Parque (LP)

Área Estancial, LA

Jardín (LJ)

Anexo a viario (LX)

equipamientos, Q

Administración pública (QAD)

Socio-Cultural (QSC)

Uso deportivo (QDL / QDC)

Educativo (QED)

Sanitario-Asistencial (QSA)

Religioso (QRE)

Genérico (QGE)

Uso de servicios, S

Infraestructuras y Servicios de Técnicos, ST

Viarío, V

Red Principal (VP)

Red Arterial (VA)

Red Distribuidora (VD)

Red de Acceso (VZ)

Red Rural (VR)

Servicio del Automóvil, A

Aparcamientos en superficie (AS)

Aparcamientos en edificios (AE)

Estaciones de servicio y gasolineras (AC)

Artículo V.3.4. Situaciones de los usos

1. La regulación de la situación de los usos en los locales y en los edificios se establece en función de la planta del edificio en que se sitúe el uso.

2. Situación del uso actividad en el interior de un edificio:, según las plantas en las que se desarrolle:

S1: en cualquier posición dentro del edificio.

S2: en plantas de piso y/o bajo cubierta (o ático).

S3: en planta baja.

S4: en planta baja, bien sólo en dicha planta, bien incorporando planta inmediata superior y/o plantas bajo rasante.

S5: en plantas baja, sótano y/o semisótano.

S6: en edificio destinado a uso exclusivo

3. Con carácter general se prohíbe todo uso distinto de estacionamiento de vehículos, trasteros o instalaciones al servicio de los edificios, en nivel inferior al de primer sótano.



Artículo V.3.5. Limitaciones Ambientales de la Actividad

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

- a) No generar emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las más estrictas marcadas en estas Normas o la normativa de aplicación.
- b) No utilizar en su proceso sustancias peligrosas.
- c) Eliminar los gases y vapores que se pudieran producir con chimeneas de características adecuadas.
- d) Que las vibraciones no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la más estricta marcada en estas Normas o la normativa de aplicación.
- e) No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los más estrictos autorizados para la zona por las presentes Normas o la normativa específica de aplicación. El nivel sonoro máximo está limitado por lo establecido en el Artículo VIII.1.19
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

2. Para los usos terciarios en los que sea previsible la reunión de un número considerable de usuarios que pudieran ocasionar molestias al vecindario, se tendrán en cuenta las ordenanzas y disposiciones específicas para evaluar las molestias al vecindario y la correcta función y seguridad de los usos públicos que pudieran verse afectados por la excesiva proximidad o concentración en el espacio de este tipo de usos.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a dichos usos terciarios en parcelas que por sus dimensiones, concurrencia previsible, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico y otras características urbanísticas singulares, así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten, si ello fuese posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee.

Artículo V.3.6. Medición del impacto de las actividades

A fin del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades se tendrán en cuenta las condiciones de funcionamiento de cada actividad, cuyos efectos se medirán:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
- En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

Artículo V.3.7. Dotación higiénica y sanitaria

1. Los servicios higiénicos y sanitarios serán conformes con la normativa específica que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (Real Decreto 486/1997, de 14 de abril),

debiendo cumplir los locales con la dotación sanitaria prevista en el Artículo V.1.70, así como la que se regula en el presente capítulo en función del uso, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto en la normativa sectorial o la específica del uso.

2. A estos efectos se considera que el baño y el aseo son piezas no habitables, con ventilación exterior obligatoria y de las dimensiones mínimas siguientes:

- a) **aseo**: 2m²u, con un círculo inscribible de 1 m. Precisa de inodoro y lavabo. Para ser completo: requiere ducha
- b) **baño**: 4m²u, con un círculo inscribible de 1,50 m. Precisar de ducha, inodoro y lavabo. Para ser completo: requiere bañera.

En los casos en los que se requiera un vestíbulo o área de independencia, este permitirá un círculo inscribible de 1 metro.

3. Los aseos dispondrán de un vestíbulo o área de independencia, en el que deberá inscribirse un círculo de 1 metro de diámetro, salvo que a los mismos se acceda desde un distribuidor o pasillo.

Artículo V.3.8. Dotación de estacionamiento

1. Las plazas de estacionamiento requeridas, incluidas las de carga y descarga, deberán resolverse en el edificio, parcela o terreno en que se diese la actuación, o, previa justificación basada en las características de la actividad, proveerse en otra parcela o terreno situado en un entorno razonablemente próximo. Cualquier uso objeto de ampliación deberá cumplir con las plazas exigibles, al menos, para la superficie ampliada.

2. El Ayuntamiento podrá prohibir y/o eximir el cumplimiento de los requisitos mínimos y/o limitar la provisión de la dotación de estacionamientos en los siguientes casos:

- a) En edificios catalogados cuando la implantación del aparcamiento sea incompatible con los elementos que se pretenden preservar y/o con los valores protegidos.
- b) En las calles más densas, con un alto grado de tránsito peatonal y/o rodado.
- c) Cuando la forma, tamaño y otras características de la parcela, o sus condiciones específicas, no permitan la implantación de la dotación mínima de estacionamientos en planta sótano y/o semisótano, o, cuando los Servicios Técnicos Municipales constaten la no conveniencia de su implantación.

Las condiciones específicas de estos estacionamientos se regularán conforme a lo dispuesto en la Sección 7. Apartado 5 del presente capítulo, que determina las condiciones específicas del uso pormenorizado de estacionamiento.

3. Las plazas de estacionamiento en función del uso son independientes de las que sean exigibles en las fichas de ámbito para el uso concreto, es decir, serán exigibles sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 40, apartado 3, de Ley de Cantabria 2/2001.



Sección 2. Uso residencial

Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPRENDIDOS

Artículo V.3.9. Definición del uso global residencial

El uso residencial es el que corresponde al alojamiento estable de las personas.

Se entiende por *vivienda* el conjunto de espacios del edificio destinados a la morada permanente de individuos y familias o grupo de personas puestas de acuerdo de modo análogo con fines de alojamiento, con independencia de la clase de suelo en que se sitúe, de su tamaño y de su tipo. En razón del régimen jurídico de su promoción, se distingue:

Vivienda protegida (VPO): la que ha sido promovida al amparo de algún régimen de protección oficial, en virtud del que se limita su precio en alquiler o venta.

Vivienda libre (VL): la que no se acoge a ningún régimen de protección, por lo que su precio es fijado libremente por el promotor.

Artículo V.3.10. Usos pormenorizados del residencial

1. **Vivienda unifamiliar (VU):** es el uso residencial que se desarrolla en edificación exenta que ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde y que dispone de un acceso exclusivo e independiente del resto de edificios que eventualmente se le adosen.

Se considerará vivienda unifamiliar indistintamente si la porción de suelo que le corresponde constituye o puede constituir una finca registral independiente, o si está definida en forma de participación en una comunidad de propietarios.

Los edificios de vivienda unifamiliar que se emplacen sobre una finca común deberán satisfacer las condiciones de parcela mínima, aun cuando contaran con elementos comunes construidos bajo la rasante o en dotaciones anejas a las viviendas con acceso independiente. La finca ocupada ha de tener, al menos, una superficie igual al resultado de multiplicar la parcela mínima, correspondiente al tipo de vivienda unifamiliar que corresponda, por el número de unidades deducible de la aplicación de la densidad establecida en la ordenanza de zona. Las parcelas en las que se realicen estas agrupaciones se inscribirán como fincas indivisibles en el Registro de la Propiedad.

2. **Vivienda colectiva (VC):** uso residencial que se da en una finca común en la que se edifican dos o más viviendas agrupadas, de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y otros elementos comunes, es decir, es la que agrupada con otras utiliza conjuntamente elementos comunes, especialmente de acceso desde el exterior.

3. **Residencia comunitaria (RC):** uso residencial de personas, que pudieran no mantener entre sí lazos asimilables a los familiares, con utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación interna también comunal.

4. **Residencial hotelero (RH):** uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna. El uso hotelero comprende las modalidades de hostales y pensiones, así como los hoteles en todas sus versiones, incluidos los alojamientos extrahoteleros.

Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL

Artículo V.3.11. Condiciones generales del uso residencial

1. Serán de aplicación las condiciones tipológicas establecidas en el Capítulo V.1.Sección 2 de la presente normativa y demás limitaciones del referido Capítulo V.1.

2. El uso hotelero y de residencia comunitaria, según las características de los respectivos establecimientos, estará a lo establecido en la legislación sectorial aplicable y, a efectos de regulación tipológica, se asimilarán a edificios destinados a vivienda colectiva.

No obstante, los usos asimilables a la residencia comunitaria que por su naturaleza sean también encuadrables en los equipamientos docente, sanitario, asistencial o religioso, podrán implantarse indistintamente en suelos pertenecientes al sistema de equipamientos así calificados.

Toda edificación residencial de vivienda colectiva deberá designar un espacio accesible, preferentemente en planta baja, para el aparcamiento de bicicletas, con una capacidad mínima para albergar 2 bicicletas por vivienda, o por cada dos habitaciones en el caso de hoteles de categoría 3 y residencias comunitarias.

Apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Artículo V.3.12. Condiciones particulares del uso de vivienda

1. Las distintas piezas de las viviendas cumplirán las condiciones dimensionales y superficies útiles mínimas establecidas en el Decreto de Cantabria 141/1991, de 22 agosto, sobre Condiciones de Habitabilidad y Procedimiento de Concesión y Control de las Cédulas de Habitabilidad y normativa concordante o cualquiera que le sustituya.

2. La vivienda protegida se regirán por lo establecido en su legislación específica y se ajustará en el programa, dimensiones, superficies u otras condiciones a las disposiciones legales aplicables, y en su defecto, se ajustarán la orden ORBR/4/2007, de 17 de abril, por la que se aprueban las Ordenanzas Generales de Diseño y



Calidad para las Viviendas protegidas de Cantabria, así como a la presente normativa en todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados en la citada legislación específica.

3. Todas las viviendas reunirán la condición de exterior y todas las piezas habitables deberán ser exteriores. No se consideran habitables el vestíbulo, pasillo, distribuidor, baño, aseo, ni trastero. Las viviendas contarán al menos con un baño completo.

4. La cocina dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente del hueco de luz y ventilación.

5. Se entiende por *trastero* el espacio cerrado sin huecos de iluminación o ventilación, accesible desde espacio común (o desde plaza de garaje a la que esté incorporada y vinculada registralmente) y con apertura hacia él, destinado al almacenamiento y conservación de ajuar o enseres domésticos. Se permite en los espacios situados en planta bajo cubierta o sótanos y semisótanos, no pudiendo dedicarse a vivienda o actividades productivas. En edificios de vivienda colectiva se admite uno por vivienda, a la que estará indisolublemente vinculado en cuanto a propiedad, no pudiendo haber más de dos trasteros adicionales adscritos a la comunidad de propietarios.

6. Toda vivienda contará con *tendedero* y si es exterior estará diseñado de modo que la ropa no pueda ser vista desde la vía o espacio público y dispondrá de recogida de aguas escurridas que impida su caída a espacio público. No podrá estar integrado en los balcones o balconadas.

7. Los *despachos profesionales*, constituidos por locales en que se desempeñan actividades profesionales o artísticas (incluidas las actividades colegiadas profesionales tipificadas como oficinas), se consideran compatibles con la vivienda, con la que podrán compartir acceso, siempre que no excedan de los 100 m²c, adecuándose sus condiciones de uso de la actividad correspondiente.

Asimismo, los *talleres domésticos* se consideran compatibles con el uso residencial cuando se desarrollen en plantas baja, sótano y/o semisótano, conforme a las limitaciones establecidas en la regulación de talleres y en la ordenanza de zona, en su caso.

8. Dotación de estacionamientos para el uso de vivienda:

Se requerirá una plaza de aparcamiento en la parcela soporte de la edificación por vivienda, o por cada 100 m²c o fracción superior a 50 m²c.

Artículo V.3.13. Condiciones particulares del uso de residencia comunitaria

1. La residencia comunitaria estará integrada por:

- a) Dormitorios: en número mínimo de diez.
- b) Estancia común o personalizada, independiente o agregada al dormitorio.
- c) Baño individualizado o colectivo.
- d) Zonas comunes de acceso y recepción.



2. Los dormitorios o estancias personalizadas tendrán acceso desde espacios comunes de distribución, deberán cumplir la condición de exterior y, en el caso de que tomen luces de patio de parcela o de manzana éstos permitirán inscribir un círculo de 8 metros de diámetro mínimo, y su luz recta mínima, referida a estas piezas, será de 7 metros. Tendrán una superficie mínima de 8 m²u si son de uso individual, de 10 m²u si son de uso doble.

3. Se preverán zonas comunes de acceso y recepción en proporción de al menos 1 m²u por cama y superficie mínima no inferior a 12 m²u.

4. La estancia común dispondrá de una superficie útil de 0,75 m²u por persona, con un mínimo de 15 m²u. Esta estancia podrá sustituirse por:

- a) Estancias personalizadas independientes anexas a los dormitorios con una superficie útil de 2 m²u por cama y mínimo de 6 m²u.
- b) Estancia agregada al dormitorio añadiendo a la superficie útil de éstos 1,5 m²u por cama.

5. Si se previese instalación de cocinas y/o comedores, serán de aplicación los estándares y condicionantes de la normativa sectorial hotelera.

6. Dotación sanitaria de la residencia comunitaria:

En función del tipo de dotación, podrá optarse por:

- a) Con aseos individualizados: al menos uno completo por dormitorio (inodoro, lavabo y ducha).
- b) Aseos colectivos: al menos uno completo cada 2 dormitorios, o 4 camas.

7. Dotación de estacionamientos para el uso de residencia comunitaria:

Se requerirá 1 plaza de aparcamiento por cada cuatro camas.

Artículo V.3.14. Condiciones particulares del uso hotelero

1. Los usos hoteleros serán conformes con las disposiciones oficiales de aplicación en hostelería, en particular a lo establecido en el Decreto de Cantabria 81/2010, de 5 de julio, sobre Ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros, así como el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. Cuando se establecen limitaciones de superficie para el uso hotelero incluidos en edificios de viviendas y con acceso común con éstas, se entienden referidas a la suma de las superficies construidas dedicadas a habitaciones de hospedaje, cuartos de baño y salas o locales de estancia, en una o más plantas.

3. Cuando se admite el uso hotelero en edificio exclusivo y en edificios con otros usos, incluido el de vivienda, con acceso y entrada exclusiva e independiente, se entiende que las dependencias e instalaciones hoteleras deberán formar un conjunto homogéneo y cumplir los requisitos de la legislación sectorial. La condición de edificio exclusivo no impide que existan locales de usos complementarios.

4. Los apartamentos turísticos y similares computarán como viviendas en la determinación del número máximo de viviendas posibles en una parcela con uso residencial.

5. Dotación de estacionamientos para el uso hotelero:

- a) una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones, o cada 100 m²c o fracción superior a 50 m²c
- b) una plaza de carga y descarga por cada 2.000 m²c o fracción superior a 1.000 m²c.

6. Se consideran usos complementarios los de:

- a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
- b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

7. Se consideran usos compatibles los de:

- a) Comercio vinculado con el uso dominante, que no supere un 10% de la superficie construida
- b) Usos recreativos, servicios, oficios, cocinas, lavanderías, salas y salones y otros al servicio del uso principal, que podrán ubicarse en sótano y/o semisótano garantizando la renovación de aire mediante ventilación forzada.
- c) Almacenaje al servicio de la actividad hotelera.



Sección 3. Uso productivo

Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPRENDIDOS

Artículo V.3.15. Definición del uso global productivo

El uso productivo incluye todos los consistentes en la producción de bienes y servicios, exceptuados aquellos que se detallan en los usos dotacionales y de servicios, correspondiéndose con las actividades de transformación de materias; conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos sin venta directa al público; talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos; actividades artesanas; y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles.

Artículo V.3.16. Clasificación y división del uso productivo

1. **Industria rural, IR:** Uso productivo correspondiente a las actividades relacionadas con la explotación de los recursos agrícolas, forestales, ganaderos y pecuarios, que por su naturaleza se vinculan al medio rural, superando los niveles admitidos para las explotaciones familiares o domésticas.

Comprende actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como las actividades ganaderas y las industrias agrarias incluyan, o no, primeras transformaciones o comercialización de los productos propios del medio rural. Comprende también los usos industriales, vinculados, o no, al sector primario, en los que, por razones de interés público, por las características del proceso productivo, o por las de los materiales utilizados, resulta exigido el emplazamiento lejos del medio urbano, con las condiciones que resulten de aplicación en cada caso.

2. **Industria General, IG:** Uso productivo dedicado a la obtención y la transformación de materias primas o a su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, el transporte y la distribución, cuyas características permiten su emplazamiento en zonas transformadas destinadas por el plan a estos usos productivos, o donde se admiten como compatibles, según las condiciones establecidas normativamente.

Incluye el uso destinado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes, instaladores, etc., aun cuando se incluyan actividades secundarias de transformación, envasado u otras análogas, cuyas características permiten su emplazamiento en zonas transformadas destinadas por el plan a estos usos productivos.

3. **Talleres, IT:** Uso productivo dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes y oficios cuya función admite un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven, sin que suponga incomodidad para los residentes. Incluye los talleres de servicio a vehículos automóviles (sin venta de carburantes).

Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL

Artículo V.3.17. Condiciones generales del uso productivo

1. Los edificios y locales destinados a usos productivos deberán garantizar el cumplimiento de las disposiciones que fijen las normas sectoriales vigentes, las debidas condiciones de seguridad contra incendios, así como las de seguridad laboral, impacto medioambiental, distancias y cuantas les sea aplicable en función de la actividad específica de que se trate.

2. En todos los casos en que el proceso de producción y/o almacenaje incluya la manipulación de materiales inflamables o explosivos, deberán instalarse los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad potencial de fuego o explosión, así como los sistemas necesarios para combatirlos en casos fortuitos. No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre en parcelas destinadas al uso productivo.

3. Se acreditará el cumplimiento de la normativa de protección de incendios, bien el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio") o bien el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales.

4. Además de dar cumplimiento al Artículo V.1.66, la implantación del edificio de uso productivo en la parcela:

- Tendrá su acceso desde viario público, o desde viario privado o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde el mismo.
- Permitirá el acceso de vehículos de emergencia mediante paso libre, pavimentado y transitado, con una anchura mínima ininterrumpida de 4 metros, con radios interiores mínimos 5 metros, y pendiente máxima del 10%, que podrá elevarse a 14% en tramos puntuales de no más de 25 metros de longitud. Dicho paso no obstaculizará el acceso peatonal a los edificios.
- Posibilitará la rápida evacuación de personas y la retirada o aislamiento de materiales inflamables o peligrosos.

5. Los locales dedicados a la actividad industrial, deberán disponer de 3 metros cuadrados y 12 metros cúbicos por cada puesto de trabajo previsto. Tendrá la iluminación adecuada a los valores reglamentarios para cada trabajo, incluida la de emergencia. La ventilación del local se obtendrá por renovación, natural o forzada, de la atmósfera según lo especificado en la normativa de aplicación por la naturaleza de la actividad, que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100 m³/persona/hora, según el tipo de actividad.

6. Si la satisfacción de las exigencias de iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.

**Artículo V.3.18. Condiciones ambientales del uso productivo**

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.

2. Ninguna instalación podrá superar las concentraciones máximas legalmente admisibles para emisiones contaminantes a la atmósfera (Capítulo VIII.1).

Las chimeneas, vehículos y otros componentes de la industria que puedan producir elementos contaminantes deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar la contaminación de los núcleos urbanos, de forma que no se superen los máximos establecidos en el Artículo VIII.1.19.

3. Todos los residuos que se generan por las actividades productivas ubicadas en zonas industriales, serán gestionados de forma individual por quienes los produzcan de acuerdo con la legislación específica.

4. No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación del organismo de cuenca competente y los límites de composición del efluente se ajustarán siempre a las exigencias reglamentadas por éste. En la instalación de elementos de depuración previos a cualquier vertido se tendrá en cuenta que la calidad de las aguas superficiales y subterráneas de la zona es A₂.

Las aguas residuales procedentes de procesos productivos se tratarán mediante procesos de depuración por la propia industria antes de verterlas a las redes generales de saneamiento. Dada la gran variabilidad de los componentes de dichos residuos, no se establece un tratamiento general obligado, pudiéndose emplear todos o algunos de los siguientes:

- Rejillas finas de eliminación de la materia en suspensión gruesa.
- Desespumación para eliminar la grasa o el aceite.
- Tanques igualadores para controlar el vertido constante a la red de saneamiento y depuración municipal.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá exigir la obligatoriedad de la instalación de plantas depuradoras más complejas, dentro de la industria o taller hasta que el vertido resultante no presente mayor carga para la depuradora municipal que un volumen igual de aguas residuales domésticas.

5. La evacuación de las aguas pluviales de los recintos industriales sólo podrá efectuarse al alcantarillado municipal, bien de colectores unitarios o separativos, con un tratamiento previo de desarenado y desengrasado.

6. Toda instalación deberá proteger la calidad físico-química y natural de los suelos, subsuelos y aguas subterráneas, estableciendo pautas internas de actuación que garanticen la no afectación de dichos medios.

Artículo V.3.19. Condiciones de las instalaciones de uso productivo

1. Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones vigentes, montándose bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Su emplazamiento y anclaje tendrá en cuenta el adecuado tratamiento acústico y antivibratorio de las instalaciones, de forma que no se puedan transmitir perturbaciones a los diferentes elementos estructurales.

2. Ningún proceso de producción o almacenaje podrá emitir radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

3. En el supuesto de que las revisiones de control efectuadas sobre el funcionamiento de las instalaciones no fueran satisfactorias por los valores obtenidos respecto a los establecidos, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionara conforme a lo exigible.

Apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS**Artículo V.3.20. Condiciones particulares del uso de Industria Rural**

1. Son las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que puedan ubicarse en Suelo Rústico y estén específicamente reguladas conforme lo establecido en el Capítulo IV.3.

2. Cuando alberguen actividades no reguladas en dicho régimen de usos, o complementarias del mismo o de otro distinto, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación en virtud de la presente normativa de usos.

Artículo V.3.21. Condiciones particulares del uso de Industria General

1. Cabrá la consideración del uso industrial en toda actividad productiva que por su incidencia así sea contemplada por los Servicios Técnicos Municipales conforme a lo definido en el Artículo V.3.16 (2), así como aquella en la que se de alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- Que utilicen disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.



- Que las materias primas dispongan de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias.
- Que la instalación de la maquinaria origine vibraciones que se transmitan al exterior.
- Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido se incremente en más de 3 dBA.
- Que entre las 21 h. y las 8 h. precise de la carga y descarga

2. Cuando por los medios técnicos correctores de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la consideración de una actividad como industrial, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados por este Plan General, podrá considerar esta actividad como asimilable a la de Almacén o Taller. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad.

3. Dotación sanitaria en el uso de Industria General:

Se establecerá en función de las características de la actividad, adoptando como referencia el mayor de los siguientes valores:

- a) Dos aseos cada veinte usuarios o fracción superior a 10.
- b) Dos aseos cada 500 m²c.

Los aseos dispondrán de cabinas de ducha cuando las características de la instalación lo requieran.

4. Dotación de estacionamientos en el uso de Industria General:

Sin perjuicio de los requerimientos mayores en virtud de la normativa sectorial aplicable se requerirá

- a) una plaza de aparcamiento por cada 2 trabajadores
- b) una plaza de camión y otra de carga y descarga por cada 4.000 m²c o fracción superior a 500 m²c.

5. Se consideran usos complementarios los de:

- a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
- b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

6. Se consideran usos admisibles los de:

- a) Oficinas directamente relacionadas con la actividad dominante.
- b) Equipamiento, asociado al uso y disfrute del personal de la instalación industrial.
- c) Vivienda para encargados de vigilancia y/o custodia hasta un máximo de una vivienda por establecimiento.

7. Compatibilidad con otros usos:

Las actividades que requieran la fabricación, manipulación o almacenaje de productos peligrosos o inflamables, no podrán instalarse con otros usos, excepto si se trata de productos propios de las instalaciones de servicio de dichos usos (calefacción, agua caliente, acondicionamiento ambiental, etc.) o el de estacionamiento privado de vehículos.

Artículo V.3.22. Condiciones particulares del uso de Talleres

1. En los talleres podrán localizarse actividades complementarias de las definidas para el uso de Industria General o actividades artesanales siempre que se trate de pequeñas transformaciones que no exijan una potencia superior a 25 KW.

Se consideran *talleres domésticos*, aquellos de menos de 100 m²c, sin maquinaria que individualmente supere los 3 KW, con una potencia total no superior a 10 KW, en los que la actividad es artesanal o inocua, adaptándose las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su plena compatibilidad con el uso residencial.

2. En todo caso, entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales no recurrentes.

3. No podrá permitirse ninguna vibración que sea perceptible sin instrumentos en el lugar de medida especificado en estas Normas en el Artículo V.3.6. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

4. Dotación sanitaria en el uso de Taller:

Se establecerá en función de las características de la actividad, tomando como referencia el mayor de los siguientes valores:

dos aseos cada veinte usuarios o fracción superior a 10, o de dos aseos cada 250 m²c.

En el caso de taller doméstico de más de 50m²c, se dispondrá de un aseo completo.

5. Dotación de estacionamientos para el uso de Talleres:

- a) una plaza de aparcamiento por cada 2 trabajadores
- b) una plaza de camión y otra de carga y descarga por cada 2.000 m²c o fracción superior a 500 m²c.



6. Se consideran usos complementarios los de:

- a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
- b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

7. Se consideran usos admisibles los de:

- a) Oficinas directamente relacionadas con la actividad dominante.
- b) Comercial relacionado con la actividad

8. Compatibilidad con otros usos:

En caso de implantación en un edificio con otro uso, con arreglo a lo que establezca la ordenanza de zona, deberán cumplirse las condiciones siguientes:

- a) Que no se superen los límites del Artículo V.3.5
- b) Que estén vinculados a un local en planta baja.
- c) Que carezcan de peligrosidad.
- d) Que no se superen los ocho empleos y se precise de motores de potencia inferior a 5 kW cada uno, no superando la potencia total instalada los 25 kW

Sección 4. Uso terciario

Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPRENDIDOS

Artículo V.3.23. Definición del uso global terciario

Comprenden el uso terciario las actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales dotacionales y de servicios.

Artículo V.3.24. Clasificación y división del uso terciario

1. **Comercial, C:** Uso terciario correspondiente a todas aquellas actividades cuya finalidad sea poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, en sedes fijas y con presencia de comprador, producto y mercancía. A los efectos de la regulación urbanística, se asimilan al uso comercial la *prestación de servicios privados al público*, como peluquerías, salas de belleza u otros servicios higiénicos, así como las enseñanzas no regladas.

2. **Oficinas, O:** Uso terciario correspondiente a actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas propias del sector terciario, excepto las incluidas en los usos de equipamiento y servicios públicos que no guarden relación con el uso administrativo. Los despachos profesionales que no formen parte de la vivienda del titular se considerarán incluidos dentro del uso de oficinas.

3. **Recreativos, J:** Uso terciario destinado al servicio de actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Se incluyen salas de reunión, establecimientos para consumo de bebidas y comidas, espectáculos, etc.

Salas de esparcimiento, JE: uso con acceso al público donde se realizan actividades de esparcimiento y relación social a las que no cabe, razonablemente, atribuir valores culturales.

Establecimientos de hostelería, JH: comprende los establecimientos públicos destinados al consumo de comidas y bebidas, tales como restaurantes, cafeterías, bares y similares.

Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL

Artículo V.3.25. Condiciones generales del uso terciario

1. Los edificios y locales destinados a usos terciarios deberán garantizar el cumplimiento de las disposiciones que fijen las normas sectoriales vigentes, las debidas condiciones de seguridad contraincendios, así como las de seguridad laboral, impacto medioambiental, distancias y cuantas les sea aplicable en función de la actividad específica de que se trate.

2. Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas, o medios utilizados, originen molestias, o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial con el que más se asemejen.



3. Además de dar cumplimiento al Artículo V.1.66, ningún local destinado al uso terciario podrá tener acceso directo desde viviendas o apartamentos, o servirles de acceso único y/o directo.

Todo local terciario tendrá su acceso desde viario público, o desde viario privado o espacio libre de edificación de uso comunitario o colectivo directamente accesible desde el mismo, posibilitando la rápida evacuación de personas y la retirada o aislamiento de materiales inflamables o peligrosos.

4. Quedarán exentos del cumplimiento de las dos condiciones anteriores los usos desarrollables en aquellos edificios incluidos en el Catálogo y/o aquellos que por su especial configuración arquitectónica no admitan la adecuación del inmueble, sin perjuicio de que deban cumplir la normativa supralocal de obligado cumplimiento en función de su uso.

5. La luz y la ventilación de los locales podrán ser naturales y/o artificiales.

- a) En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local (descontando los locales destinados a almacenes, trasteros y pasillos).
- b) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

6. Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:

- La normativa de protección de incendios, bien el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio") o bien el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales, en función de la naturaleza de la actividad a desarrollar. Dispondrán de salida de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se estimen necesarios.
- Las zonas destinadas a la atención al público tendrán una superficie mínima de 6 metros cuadrados (salvo algunos tipos muy determinados de actividad comercial, en los que con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, pudiera reducirse esta superficie), y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas deberán disponer dichas viviendas de accesos independientes.

Apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Artículo V.3.26. Condiciones particulares del uso Comercial

1. Se entiende por establecimientos comerciales todos aquellos locales edificados y las construcciones e instalaciones fijas permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, exentas o no, en los que se desarrolle profesionalmente una actividad comercial, ya sea de forma continua o no, como naves, edificios, almacenes, tiendas, lonjas, quioscos, etc.

Se entiende por **superficie de venta** la superficie total de los lugares en los que se venden o exponen las mercancías, o se realizan actividades comerciales con carácter habitual y permanente, o bien se destinan a tal fin de forma eventual, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras.

2. Será de aplicación lo establecido en la Ley de Cantabria 1/2002, del Comercio, así como la Ley de Cantabria 2/2010, de adaptación de la Directiva 2006/123/CE.

3. En los locales de superficie inferior a 250 m²c, todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros y procurando al menos un recorrido accesible. En los locales de superficie superior a 250 m²c, la anchura mínima será de 1,50 metros y se garantizará un recorrido accesible. Los desniveles serán salvados mediante rampas y/o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos,

En locales comerciales, cuando la superficie de uso público esté situada a una cota superior a 7 metros respecto de la cota de acceso desde la calle, y tenga una superficie útil mayor de 150 m²u, deberá dotarse de ascensor con capacidad mínima para 5 personas, salvo que por razones justificadas sea técnicamente inviable.

4. Los locales comerciales que se agrupen formando pasajes o galerías de centros comerciales cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los pasos sobre los que recaigan accesos a locales tendrán un ancho igual o superior a 3 metros
- b) Las escaleras y accesos a la agrupación comercial contarán cuando menos con dos accesos de peatones desde la vía pública, de anchura igual o superior a 4,00 metros y situados en puntos alejados.
- c) Podrán agruparse y resolverse de forma conjunta la dotación de servicios sanitarios, instalaciones y carga y descarga.

5. La implantación de agrupaciones o superficies comerciales, con superficie de venta superior a 2.000 m²c, deberá incluir en la solicitud de licencia un estudio que analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria y la estructura comercial de la zona. Las de más de 5.000 m²c de superficie de venta, requerirán un estudio que defina su ámbito de influencia e impacto de tráfico y comercial sobre el mismo, salvo que su implantación haya sido prevista por el Plan General, o planeamiento de desarrollo.

6. Dotación sanitaria del uso comercial:

Un aseo hasta los primeros 100 m²c y uno más por cada 250 m²c o fracción superior a 100 m²c, referidos a la superficie útil de venta al público. Las superficies destinadas al almacenamiento de servicio en una actividad comercial no computarán a efectos de aseos, siempre que estén directamente relacionados con la actividad principal y tengan una superficie menor de 400 m²c. En caso de presentar mayor superficie dispondrán de los aseos exigibles para el uso de almacén.

**7. Dotación de estacionamiento del uso comercial:**

una plaza cada 50 m²c de superficie de venta o fracción superior a 15 m²c.

Cuando la superficie de venta supere los 500 m²c, y siempre que se trate de edificios de uso exclusivo, se dispondrá dentro del local, de una dársena de carga y descarga con altura libre mínima de 3,40 metros que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m²c más de superficie de venta.

8. Se consideran usos complementarios los de:

- a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
- b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

9. Se consideran usos compatibles los de:

- a) Oficinas directamente relacionadas con el uso dominante.
- b) Almacenaje al servicio de la actividad comercial.

10. Compatibilidad con otros usos:

En edificio de uso dominante residencial podrán instalarse locales comerciales únicamente en planta baja, bien sólo en dicha planta, bien incorporando planta inmediata superior y/o plantas bajo rasante.

Artículo V.3.27. Condiciones particulares del uso de oficinas

1. Cada oficina independiente tendrá una superficie útil no inferior a 40 m²u, salvo en el caso de oficinas situadas en plantas superiores a la baja, con zonas comunes compartidas, que tendrán una superficie útil no inferior a 30 m²u.

2. Los despachos profesionales compatibles con el uso de vivienda, o las oficinas, que formen parte de locales destinados a actividades de industria, almacén y afines (que no excedan el 40% de la superficie útil conjunta), podrán tener su acceso desde la correspondiente vivienda o local. En los demás casos se estará a las condiciones generales de acceso, Artículo V.1.66.

3. En edificios de uso dominante residencial podrán instalarse:

- a) Oficinas en planta baja, pudiendo incorporar locales en la planta inmediata superior y/o plantas bajo rasante.
- b) No habrá limitación en cuanto a la implantación de despachos profesionales, ni de oficinas de la Administración Pública.

4. Dotación sanitaria en oficinas:

Podrá ser individual o compartida, siempre desdoblada por sexos, estableciéndose a razón de un aseo hasta los primeros 100 m²c, a los que se añadirá uno más por cada 200 m²c, o fracción superior a 50 m²c.

5. Dotación de estacionamiento del uso de oficinas:

- a) una plazas de aparcamiento cada 50 m²c o fracción superior a 25 m²c.
- b) una plazas de carga y descarga por cada 2.000 m²c o fracción superior a 1.000 m²c.

6. Se consideran usos complementarios los de:

- a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
- b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

Artículo V.3.28. Condiciones particulares del uso recreativo

1. Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso podrá producir, en edificios que puedan alojar usos residenciales o equipamientos educativos o sanitario-asistenciales, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 h. y las 8 h. con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de talleres.

2. Dotación sanitaria del uso recreativo

Se establece a razón de un aseo por los primeros 100 m²c, a los que se añadirá uno más por cada 200 m²c, o fracción superior a 50 m²c. Podrá acudir a soluciones compartidas y será desdoblada por sexos.

3. Dotación de estacionamiento del uso recreativo:

- a) Una plaza por cada 100 m²c o fracción superior a 50 m²c.
- b) Una plaza cada 25 espectadores o clientes potenciales simultáneos o fracción superior a 10 en el caso de locales de espectáculo.

4. Se consideran usos complementarios los de:

- a) Aparcamiento al servicio de la actividad.
- b) Infraestructuras en situación de planta baja o inferiores.

5. Se consideran usos compatibles los de:

- a) Comercio vinculado con el uso dominante, que no supere un 10% de la superficie construida.
- b) Oficinas al servicio de la actividad principal.



Sección 5. Uso dotacional de equipamiento

Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPRENDIDOS

Artículo V.3.29. Definición del uso global dotacional de equipamiento

Uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura, asistencia, bienestar y vida de relación de los habitantes del municipio, en forma pública, privada o colectiva, así como las dependencias que posibilitan la administración del territorio.

Artículo V.3.30. Clasificación y división del uso de equipamiento

1. **Administrativo, QAD:** Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Administración pública o las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de las administraciones públicas. Comprende actividades de uso público realizadas por cuerpos e instituciones del Estado, destinadas a la defensa, la preservación del orden público y la protección de los individuos o de los bienes, así como las actividades servidoras de las anteriores (uso de servicios destinado a las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado y los centros penitenciarios).

2. **Socio-Cultural, QSC:** Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso educativo. Incluye el uso de exhibición de películas, representaciones, actuaciones o competiciones celebradas ante auditorios físicamente presentes en el mismo recinto.

Se asimilan a este uso los dedicados a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como los locales para espectáculos integrados en edificios de equipamiento cultural. Además, comprende los cinematógrafos, filmotecas, teatros, salas de concierto, cosos taurinos, actividades deportivas con presencia de espectadores y otras afines, siempre que atañan a empresas cuyo desempeño merezca la tutela pública, expresada en forma de políticas de fomento directo o indirecto de su ejercicio. Incluye los recintos feriales y otras infraestructuras especializadas para certámenes de carácter específico, o comercial en general, o de sectores económicos y productivos.

3. **Deportivo, QDL / QDC:** Usos dedicados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos. Pueden tratarse de instalaciones deportivas al aire libre o de instalaciones cubiertas.

4. **Educativo, QED:** Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a la formación y a la enseñanza en sus distintos grados o especialidades, incluyendo las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, dirección y análogas, y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, instalaciones deportivas, residencias universitarias anejas, etc.

5. **Religioso, QRE:** Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éstos. Cuando comprenda el alojamiento, a la manera de los conventos y las comunidades religiosas, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso de residencia comunitaria.

Incluye los cementerios y tanatorios adscritos al enterramiento de personas, así como los edificios o locales destinados a las prácticas religiosas funerarias, al depósito, conservación o embalsamamiento de cuerpos muertos, ligados al primero.

6. **Sanitario-Asistencial, QSA:** Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, así como a la asistencia de personas, con o sin internamiento hospitalario de las mismas, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria. No se incluyen los servicios que se presten en despachos profesionales, fuera de los centros médicos.

7. **Genérico, QGE:** uso que se asigna a terrenos que pueden albergar cualquiera de los usos pormenorizados dentro del global de Equipamiento. Se admite así la utilización del suelo para cualquiera de dichos usos o para combinaciones de ellos, siempre que no haya limitación es concretas en las fichas de los ámbitos o limitaciones de otra índole, con independencia del uso que actualmente pueda tener.

Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DE USO GLOBAL

Artículo V.3.31. Condiciones generales del uso de equipamiento

1. Las instalaciones dirigidas al uso de equipamiento deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el periodo de vigencia de estas Normas. Cumplirán además las disposiciones propias de los usos de oficinas y talleres a las que se asemejen.

Las instalaciones en las que se prevea la presencia de espectadores deberán cumplir las disposiciones para los locales de espectáculos que sean de aplicación.

2. Las condiciones de ordenación de los equipamientos y la asignación de un uso pormenorizado, podrán concretarse en el momento de aprobación del planeamiento de desarrollo que prevea su ordenación.

El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento y justificadamente, asignar a cualquier equipamiento una alternativa de las establecidas en el PGOU. En caso de verse afectado un equipamiento educativo o sanitario asistencial, salvo que se disponga de informe de la Administración competente que justifique la innecesariedad del mismo, la dotación deberá reponerse en el mismo ámbito y con similares características.



Podrán además agregarse suelos de equipamientos colindantes entre sí y/o subdividir los señalados por el Plan o los resultantes de agregación previa siempre que ello sea necesario.

3. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en los terrenos que el planeamiento destina a tales fines, incluso en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

4. Las condiciones que hacen referencia a intensidades, características de posición y forma de los edificios destinados a equipamiento sólo serán de aplicación en obras de nueva planta, aplicándose la **ordenanza de zona subsidiaria** que se establece en la Ordenanza de Zona.

5. Cuando no se dispusiera de otra mejor referencia, serán aplicables las siguientes **condiciones residuales**:

- **Edificabilidad máxima:** 0,5 m²c/m²s sobre parcela neta edificable, salvo para las instalaciones deportivas al aire libre, en las que la edificabilidad será de 0,30 m²c/m²s sobre parcela neta.
- **Posición de la edificación, sin perjuicio de la definición vía Estudio de Detalle**
 - a) Alineación de fachada libre, con distancia a linderos mínima de 3m, salvo que en los planos del Plan se señale expresamente otro valor.
 - b) Retranqueo a linderos: 3/4 de la altura, mínimo 3 metros
 - c) Altura reguladora: 7 metros
- **Ocupación máxima:** 50% de la superficie de parcela neta.

6. La dotación sanitaria y de estacionamientos de los equipamientos será calculada por referencia a la de los usos residenciales, terciarios o productivos que fueran asimilables en el caso de no establecerse otra cosa.

7. En aquellos casos en los que sea previsible la afluencia puntual de usuarios a una parcela destinada a equipamientos en suelo urbano no consolidado, urbanizable o rústico, podrá exigirse un estudio de movilidad generada, que evalúe el impacto de la actuación en la movilidad municipal, procediéndose a imponer las medidas correctoras oportunas, e incluso pudiendo denegarse la solicitud de implantación cuando el referido impacto se considere inadmisibile.

Artículo V.3.32. Condiciones particulares del equipamiento administrativo y socio-cultural

1. Deberán cumplir las condiciones propias del uso de oficinas al que sean asimilables, así como las que se derivan de la aplicación de la normativa sectorial de aplicación.

2. Ningún equipamiento de este tipo podrá emplazarse en locales de edificios no exclusivos por encima del uso residencial o de cualquier otro uso en el que sea previsible la permanencia de personas. Las instalaciones

en las que se prevea la presencia de espectadores deberán cumplir las disposiciones para los locales de espectáculos que sean de aplicación, extremando la justificación de la accesibilidad y evacuación.

Artículo V.3.33. Condiciones particulares del equipamiento deportivo

1. Deberán cumplir las condiciones propias del uso productivo al que sean asimilables, así como las que se derivan de la aplicación de la normativa sectorial de aplicación.

2. Los cierres de los centros deportivos podrán disponer de protecciones diáfanas hasta una altura que genere seguridad frente a la intrusión de personas ajenas al recinto y sirva de protección al uso recreativo hasta una altura máxima total de 3,00 metros.

Artículo V.3.34. Condiciones particulares del equipamiento educativo

1. De modo previo a la implantación de un centro educativo, será concretado por el organismo o entidad a la que se destina la gestión del equipamiento educativo el uso al que es asimilable.

2. Las condiciones de superficie construida y edificabilidad serán las que se derivan de la normativa sectorial aplicable o de la regulación residual o subsidiaria de aplicación.

3. En las nuevas implantaciones se materializará una plaza de estacionamiento por cada 50 m²c, o por cada 25 personas de capacidad o fracción superior a 10 si esta fuese mayor. En el caso de que la parcela no pueda soportar la dotación mínima de plazas de aparcamiento, de manera razonada se podrá reducir proporcionalmente a la superficie existente y/o eximirse completamente de su cumplimiento.

4. Los cierres de los centros escolares podrán disponer de protecciones diáfanas hasta una altura que genere seguridad frente a la intrusión de personas ajenas al recinto escolar y sirva de protección al uso recreativo hasta una altura máxima total de 3,00 metros.

Artículo V.3.35. Condiciones particulares del equipamiento religioso

1. Los nuevos edificios destinados al culto, en ausencia y/o como complemento de su regulación subsidiaria o residual, se regirán por su normativa específica y, en su defecto, por las condiciones asimilables de los usos de residencia comunitaria de no más de tres plantas, admitiéndose una altura libre de 9 metros, no estando limitados por edificabilidad, ni ocupación.

2. La construcción, ampliación o rehabilitación de cementerios garantizará el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable en materia de policía mortuoria, y en particular el Decreto de Cantabria 1/1994, la Ley 5/2002, de 24 de julio, modificada por la Ley 10/2002, de 23 de diciembre. En los planos de la serie o.2 se establecen las limitaciones relativas a los cementerios derivadas de la Ley de Cantabria 5/2002.



3. El tanatorio comprende como uso el de depósito funerario, como lugar de etapa del cadáver entre el domicilio mortuario y el cementerio, así como crematorio y otros edificios donde se presten distintos servicios de velatorio, religiosos, tanatopraxia y estética de cadáveres, etc. Se admite en tipología de edificación abierta en edificio de uso exclusivo, así como uso complementario de las residencias comunitarias destinadas al cuidado de mayores.

Se admiten tanatorios en parcelas destinadas a uso de Equipamiento (de cualquier tipo), así como en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable en parcela exclusiva de más de 1.000 m²s y en edificación exenta.

Artículo V.3.36. Condiciones particulares del equipamiento sanitario-asistencial

1. deberán cumplir la normativa sectorial específica aplicable, si la hubiera, así como las correspondientes a los usos no dotacionales a los que fuesen más directamente asimilables.

2. Los nuevos edificios destinados al uso sanitario asistencial, en ausencia y/o como complemento de su regulación subsidiaria, serán admisibles con una altura máxima de dos plantas, admitiéndose una altura reguladora de hasta 9 metros y altura de coronación 15 metros.

Artículo V.3.37. Condiciones particulares del equipamiento genérico

La asignación de uso concreto a una parcela calificada pormenorizadamente como equipamiento genérico, o el cambio del recomendado por el Plan General podrá hacerse en la redacción de los instrumentos de desarrollo o directamente, sin que ello sea considerable modificación del Plan General a los efectos previstos en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, tratándose de un ajuste o concreción posterior de detalle de las previsiones del Plan General.

Sección 6. Uso dotacional de espacios libres

Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPENDIDOS

Artículo V.3.38. Definición del uso global dotacional de espacios libres

Usos vinculados a espacios públicos destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, así como a la protección y el aislamiento de vías y edificaciones, que se dirige a la mejora de las características higiénicas, ambientales y de ornato del municipio.

Artículo V.3.39. Clasificación y división del uso de espacios libres

1. **Parque, LP:** Espacios públicos mayores de 2.000 m²s en los que predomina la superficie verde, con un gran espacio permeable. Constituyen, en algunos casos, un espacio emblemático del municipio. Están situados en manzana independiente o contigua a espacios privados.

2. **Área Estancial, LS:** Espacios de menos de 2.000m²s en los que se combinan las zonas verdes con las superficies duras, con alto grado de urbanización. El área permeable, generalmente, no supera el 50% de la superficie total. Están dotados de mobiliario urbano y en muchos casos albergan parques infantiles o pequeñas plazas con bancos.

3. **Jardín, LJ:** Espacios de estancia semipúblicos, siendo exteriores a las áreas privadas de las edificaciones, pero guardando una vinculación estrecha con aquellas. Tienen reducidas dimensiones, inferiores a los 500m², un alto grado de permeabilidad y baja dotación de mobiliario. Son habituales en las zonas de vivienda desarrollada por unidad de gestión y concebidas en su origen como cesiones locales. Su escasa dotación y su situación entre viario condiciona un uso muy limitado.

4. **Anexo a viario, LX:** Espacios de estancia de reducidas dimensiones, vinculados al viario adyacente como área de descanso o contemplación del paisaje o la escena urbana, que tienen muy baja permeabilidad. En algunos casos pueden llegar a estar invadidos por los vehículos, que los usan a modo de aparcamiento.

Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL

Artículo V.3.40. Condiciones generales del uso de espacios libres

1. El diseño de los espacios libres atenderá a la integración en los espacios públicos limítrofes, distinguiendo: áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc. Respetará las alineaciones fijadas en el planeamiento y dispondrá de los usos previstos en el mismo. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos de tierra innecesarios, aunque podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas, especialmente para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 7.5 del Decreto de Cantabria 65/2010.



2. El diseño de los espacios libres será accesible, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Cantabria 3/1996 (artículos 4 a 9), así como con las disposiciones aplicables de la Orden VIV/561/2010, específicamente en los artículos 6 a 8. Los elementos de urbanización cumplirán las condiciones generales del artículo 10.

La adaptación de los espacios libres al condicionado de la Orden VIV/561/2010 será progresiva, en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la misma. No obstante, los espacios libres de nueva urbanización que se proyecten al amparo del desarrollo de los ámbitos definidos en el Plan General, incluirán los itinerarios peatonales accesibles interiores al mismo, que deberán conectar todas las instalaciones, actividades y servicios del espacio urbanizado, y que, en todo caso, atenderán a la legislación aplicable.

3. Los espacios libres procurarán que la mayor parte de su superficie sea permeable y permita la plantación de especies vegetales, o mantenga sus condiciones naturales. El diseño de los espacios libres, y los materiales que se empleen en los mismos, permitirán el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.

4. Se permitirá la implantación complementaria de instalaciones y edificios destinados a equipamientos públicos, cumpliéndose los siguientes requisitos:

- a) Se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres, evitándose la destrucción de especies vegetales de justificado interés.
- b) Podrán ser explotadas con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal.

Cuando el tamaño de la instalación, obra o edificación, o el carácter intrínseco del espacio libre donde se asiente lo aconseje, el Ayuntamiento realizará o exigirá la realización de un estudio de integración o idoneidad ambiental por parte de instituciones o profesionales de reconocida solvencia.

5. En cualquier espacio libre, dentro de los límites que imponga la legislación sectorial de aplicación, podrán ubicarse espacios deportivos al aire libre y zonas de juegos de niños y de ejercicios para la tercera edad, Asimismo, en los espacios libres podrán ubicarse, con carácter provisional, estacionamientos en superficie cuando se justifique la necesidad y conveniencia, debiéndose garantizar la reposición del espacio libre de forma se restablezca su funcionalidad.

6. Las condiciones que se señalan para los espacios libres serán de aplicación en los terrenos que el planeamiento destina a tales fines así como aquellos que, aún sin tener calificación expresa de espacio libre,

se destinen a tal fin por estar estos usos admitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

7. El proyecto de urbanización que afecte a un espacio libre determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional, así como los servicios de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área. Definirá las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran en su ámbito. Los respectivos proyectos de urbanización deben incorporar una justificación de la solución adoptada para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana.

Los espacios libres podrán ser receptores de instalaciones de servicios técnicos vinculados a las dotaciones urbanas siempre que ello no suponga reducción del confort para los usuarios por emisiones, impacto visual o que incida negativamente en la seguridad ciudadana. Las infraestructuras de servicios, siempre que sea técnicamente viable, deberán ir soterradas.

8. En las áreas destinadas a ajardinamiento se admiten construcciones destinadas a la venta de bebidas, periódicos, helados y actividades similares, construidas con materiales acordes con el carácter del espacio en que se ubican, de una planta o 3,5 metros de altura, y con una superficie inferior a 20 m²c. Cuando en un parque, jardín o espacio libre se localicen varias de estas construcciones, su superficie construida total no rebasará los 200 m²c.

9. Los espacios libres podrán ser atravesados por accesos rodados a parcelas colindantes cuando no sea posible resolver la accesibilidad desde otros viales, aunque en el diseño de estos accesos se dará prioridad al conjunto del espacio libre, empleándose una pavimentación propia del tránsito peatonal.

10. Podrán implantarse aparcamientos sobre rasante al servicio de los usuarios del parque, hasta un máximo de una plaza cada 500 m²s y bajo rasante dotar a la zona de influencia, siempre que no se afecten a especies arboladas existentes, ni se desvirtúe el destino del espacio libre.

Apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Artículo V.3.41. Condiciones particulares de Parques

1. Se autorizan las instalaciones deportivas al aire libre ocupando una superficie menor del **30%** de la total del espacio libre, que podrá vallarse con un sistema transparente de calidad. Se acreditará que la actividad deportiva no impida el uso y disfrute del espacio libre (paseo y estancia) en condiciones adecuadas.



2. Se autorizan equipamientos con las condiciones de ocupación, altura, edificación y tratamiento de suelo definidas en cada caso por el Ayuntamiento, siempre que se respete el destino general y el carácter público de estos espacios libres y tengan una duración determinada.

3. La superficie construida para los equipamientos, sobre rasante, no podrá exceder del 10% del total de espacio libre.

4. La altura de la edificación no excederá de 8 (12 metros la total), todo ello sin perjuicio de la concreción de estas u otras condiciones de ordenación que contengan los planes de desarrollo.

5. Se autorizan edificios estables para la expedición de bebidas, comidas, flores, periódicos, etc. Cada uno de ellos podrá ocupar con edificaciones una superficie menor de 40 m²c en una sola planta, y con mesas, cenadores, marquesinas, etc. siempre que éstas sean desmontables. La altura máxima de la cara superior del forjado de techo será de 4,5 metros. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cuatro mesas y/o cada 5 m²c.

Artículo V.3.42. Condiciones particulares de las Áreas Estanciales y Jardines

1. En los espacios así calificados de más de 300 metros cuadrados de superficie se integrarán zonas ajardinadas y/o arboladas (no pavimentadas) en al menos el 25% de su superficie. Este porcentaje podrá reducirse o eliminarse en plazas preexistentes ya urbanizadas.

2. Las instalaciones deportivas e infantiles podrán ser cubiertas y/o cerradas, y en conjunto no ocuparán más de 25% de la superficie del espacio libre.

3. Las instalaciones destinadas a equipamientos no podrán vincular más del 10% de la superficie del espacio libre ni consumir más de 0,25 m²c/m²s de superficie vinculada.

Artículo V.3.43. Condiciones particulares de los Anexos a viario

Las pequeñas zonas calificadas como anexo a viario que por sus dimensiones solamente constituyan zonas de urbanización asociadas a la infraestructura, podrán alterarse en el momento de ejecución o reurbanización de ésta, no poseyendo carácter vinculante para la ordenación.

Sección 7. Uso de servicios

Apartado 1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS COMPRENDIDOS

Artículo V.3.44. Definición del uso global de servicios

Lo constituyen los usos vinculados a los servicios y suministros que la administración pública presta directamente, o a través de intermediarios, así como los servicios de infraestructura y suministro básico de la ciudad, además de aquellos relativos a la vialidad y a los vinculados a las necesidades de los automóviles (guarderías de vehículos y venta de carburantes).

Artículo V.3.45. Clasificación y división del uso de servicios

1. **Infraestructuras y Servicios de Técnicos, ST:** Uso de servicios destinados a las necesidades de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, energía, residuos y otras análogas.

- Producción, almacenamiento y distribución de agua, energía y alumbrado público.
- Saneamiento, tratamiento y evacuación de residuos sólidos y líquidos, u otras infraestructuras de control y protección del tráfico, de las redes y del medio ambiente.
- Infraestructuras de telecomunicaciones.

2. **Viario, V:** Comprende todo tipo de vial público susceptible de recibir tráfico rodado y peatonal.

- Red Principal:** La que tiene el objetivo de dar conectividad supramunicipal. Redes/vías de acceso más importantes del municipio y calles internas de mayor intensidad, que sirven para canalizar tráfico interurbanos hacia los lugares de destino en el municipio.
- Red Arterial:** Aquella cuyo objetivo principal es canalizar los tráfico internos entre distintas zonas o áreas funcionales. Son vías de carácter estratégico en el municipio.
- Red Distribuidora:** Conformada por las vías principales dentro de cada Área Funcional que cumplen la función de distribuir los tráfico locales y tienen un cierto peso en la movilidad de cercanía.
- Red Local o de Acceso:** Red capilar destinada casi exclusivamente a los residentes, con carácter prioritariamente de acceso local a los usos públicos y privados. Incluye la red rural que da acceso a las fincas rústicas del municipio.
- Red Rural:** Se compondrá a partir del resto de los viales y discurre por el suelo rústico del municipio.

Sobre la red viaria jerarquizada, se definen los **Itinerarios Peditores y Ciclistas Prioritarios**, (IPP e ICP). Se trata de un conjunto de recorridos capaz de articular el espacio urbano, componiendo un esquema al que puedan conectarse las redes peatonales locales de las distintas áreas urbanas. Asimilándolo a la red viaria, se trataría de una red arterial peatonal o ciclista, o un primer nivel jerárquico de la red peatonal o ciclista.

Las redes de Itinerarios Prioritarios pretenden garantizar la conexión entre los barrios y áreas urbanas, entre el centro y la periferia y entre las áreas periféricas. Para ello comunican entre sí los principales polos de atracción



de viajes: las áreas de centralidad, los equipamientos, las zonas de mayor concentración de empleo y viviendas, la estaciones de transporte público, etc. Además, aseguran la interconexión peatonal y ciclista entre las áreas transformadas y los espacios naturales.

3. Usos vinculados al Servicio del Automóvil, A: Usos vinculados a las necesidades de guardería de los vehículos automóviles tratados en los distintos usos de la presente normativa como "dotación de estacionamientos", que podrán desarrollarse en el interior de los edificios, o en el exterior, así como aquellos destinados a la venta de carburantes.

- Los **aparcamientos en superficie** están constituidos por espacios libres de edificación, públicos o privados, especialmente diseñados y acondicionados, situados fuera de la red viaria, a la que se conectan por uno o varios accesos específicos.

Los *aparcamientos en viario* Incluyen los espacios destinados a aparcamiento público o privado de vehículos en superficie, como parte de, o con acceso directo desde el viario público o privado.

- **En el interior de los edificios se distingue:**
 - o **aparcamiento:** espacio construido destinado en exclusiva a la guarda de vehículos relacionados con las necesidades de aparcamiento, obligatorio o permitido, generadas por las actividades realizadas en los mismos.
 - o **garaje:** superficie construida dedicada a la guarda de vehículos como servicio independiente, y/o a la ubicación de plazas de aparcamiento adicionales a las obligatorias o permitidas en función de las otras actividades que pudieran darse en el edificio, parcela o terreno.

Se excluyen de la definición anterior los locales que tengan una superficie mínima construida que no exceda de 100 metros cuadrados o 5 vehículos, que se consideran locales de bajo riesgo. Estos locales se regularan por lo establecido en la normativa sectorial, y en su defecto en lo establecido para los garajes.

4. Gasolineras y Estaciones servicio, AC: Son establecimientos que se configuran como punto de venta directos al público de combustible y lubricantes para vehículos de motor, pudiendo brindar otros servicios o suministros para vehículos.

Apartado 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL

Artículo V.3.46. Condiciones generales del uso de servicios

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones básicas de la urbanización incluidas en estas normas (Capítulo V.2), así como las derivadas de normativas sectoriales correspondientes y, concretamente, la norma básica de la Edificación CTE, siendo de especial interés el cumplimiento de la normativa específica de protección contra incendios (DB SI "Seguridad en caso de incendio").

Apartado 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

Artículo V.3.47. Condiciones particulares del uso de infraestructuras básicas de energía

1. Su instalación exigirá informe favorable previo de los Servicios Técnicos Municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.

2. En lo que respecta a los **pasillos de redes de media y alta tensión**, definidos como bandas de reserva de suelo en las que las necesidades de funcionamiento del servicio público de suministro de energía eléctrica justifican el sometimiento a condiciones especiales de construcciones e instalaciones de todo tipo, provisionales o no, se determina:

- a) En tanto se implanten las líneas previstas se podrán autorizar ciertos usos compatibles con el futuro destino de estos pasillos y en general cualquier actividad que, por su propia naturaleza, no condicione una estancia permanente sobre ellos.
- b) Serán usos incompatibles con estos pasillos:
 - Edificaciones, cualquiera que sea su uso.
 - Campos e instalaciones deportivas cerradas.
- c) Una vez consolidado el pasillo, las actuaciones que tengan margen, bajo o cerca de los tendidos aéreos habrán de cumplir las distancias y limitaciones de uso establecidas en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

Artículo V.3.48. Condiciones particulares del uso de infraestructuras de telecomunicaciones

1. Las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones se incluirán en los proyectos de urbanización de cada ámbito, con el desglose de su coste económico (ejecución de canalizaciones y arquetas generales).

2. Las infraestructuras que se desarrollen en cada proyecto de urbanización deberán ser entregadas al Ayuntamiento a la finalización de las obras.

3. Todas las compañías y operadores que deseen desplegarse en una zona lo harán exclusivamente en las canalizaciones realizadas, estableciéndose un convenio de utilización entre estas compañías y el Ayuntamiento.

4. En la vía pública podrán implantarse los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red, todo ello conforme se establece en la Sección 1 (Derechos de los operadores a la ocupación del dominio público, a ser beneficiarios en el procedimiento de expropiación forzosa y al establecimiento a su favor de servidumbres y de limitaciones a la propiedad) del CAPÍTULO II (Derechos de los operadores y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas) de la Ley 9/2014, de 9 de marzo, de Telecomunicaciones y demás normativa aplicable.



Apartado 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE VIARIO

Artículo V.3.49. Condiciones generales del uso de viario

1. El uso exclusivo de las redes viarias es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto. Cualquier uso distinto del enunciado requerirá autorización expresa del organismo competente por razón de la materia y el ámbito geográfico.

2. Los organismos competentes y las reglamentaciones básicas son para cada uso pormenorizado los siguientes:

- a) En la red viaria interurbana las Leyes de Carreteras y sus desarrollos reglamentarios, así como las del Plan General y cuantas Ordenanzas sectoriales le sean de aplicación.
- b) En la red viaria de los barrios lo es el Ayuntamiento, y su reglamentación básica será el propio Plan General y cuantas Ordenanzas sectoriales le sean de aplicación.
- c) En la red de itinerarios de interés se estará al régimen de protección que se establezca específicamente

3. Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria lleva implícitamente para el autorizado la obligación de devolver las condiciones de la vía a su estado inicial, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin. Asimismo, el uso indebido de la red viaria generará la misma obligación del punto anterior para el causante, por la cuantía del deterioro causado.

Artículo V.3.50. Condiciones particulares del uso de la red viaria estatal

Las actuaciones en la franja de servidumbre serán limitadas por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y su reglamento, mientras que los accesos a las mismas, adicionalmente, estarán a lo regulado en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 (BOE 24 de Enero de 1998). Los usos admisibles en relación con las carreteras estatales, su dominio, servidumbres y afección, estarán a lo que al respecto se establece en el Capítulo IV.4.Apartado 4.

Artículo V.3.51. Condiciones particulares del uso de la red viaria autonómica

El Plan General recoge en las series de planos de ordenación correspondientes la clasificación y calificación de cada uno de los elementos de la red autonómica, según lo dispuesto en la legislación. El reparto de usos de la sección viaria autonómica (anchos destinados a cada usuario y demás) se considera meramente orientativo, siendo la Dirección General de Carreteras el organismo competente en su definición a través de los proyectos que legalmente desarrolle.

Los usos admisibles en relación con las carreteras de la red regional, su dominio, servidumbres y afección, estarán a lo que al respecto se establece en el Capítulo IV.4.Apartado 4.

Artículo V.3.52. Condiciones particulares del uso y diseño de la red viaria

El régimen general de uso de estas vías es el diseñado para los sistemas generales en estas normas y sus servidumbres son las que se deducen de las secciones tipo expresadas en los planos de ordenación y de los retranqueos expresados en las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Usos de aplicación a las parcelas con frente a las mismas.

Artículo V.3.53. Condiciones para la circulación por los viales municipales

1. En la totalidad de los viales de titularidad municipal podrán utilizarse vehículos que posean autorización para circular conforme a las disposiciones vigentes en materia de tráfico, que cumplan estrictamente con las especificaciones de peso y tamaño, quedando prohibido el uso de vehículos a cadenas sin los permisos pertinentes de este Ayuntamiento.

2. Sin perjuicio de las limitaciones específicas que establezca la **Ordenanza Municipal reguladora de la utilización del espacio público o de los viales municipales**, queda expresamente prohibida la circulación por las infraestructuras de los viales municipales de Covera de Toranzo con vehículos cuya suma de carga y tara supere las 10 toneladas.

3. Para poder circular por los viales de titularidad municipal con vehículos de peso superior al señalado, será necesaria la correspondiente autorización municipal previa, así como, en el caso de ser considerado necesario por los servicios técnicos municipales, en atención a las concretas características del vial afectado, (estado de conservación, uso, posibilidad de daños, intensidad de utilización, u otras circunstancias técnicas particulares), el depósito previo de una garantía a favor del Ayuntamiento, (una fianza en metálico o aval prestado por una entidad financiera), cuyo importe debe ser determinado de forma justificada por los Servicios Técnicos Municipales, que sirva para responder de la correcta reparación, acondicionamiento y limpieza de los eventuales daños y perjuicios ocasionados en dichas infraestructuras.

4. Para la obtención de la correspondiente autorización los interesados deberán presentar la correspondiente solicitud escrita en el Registro General del Ayuntamiento, indicando de la forma más detallada posible la carga, los desplazamientos, los viales o tramos de ellos por los que se pretende circular, días y número de viajes a realizar así como detalle de los vehículos con indicación del peso y matrícula de los mismos.

5. En concreto y en atención a la especial intensidad y uso derivado de la utilización de cualquier tipo de vial municipal derivada de la materialización de *aprovechamientos forestales*, y al objeto de controlar y supervisar, el estricto cumplimiento de las determinaciones recogidas en el párrafo anterior, toda actividad de aprovechamiento forestal que suponga la utilización de viales municipales, que suponga la utilización de cualquier tipo de vehículo pesado, requerirá la previa supervisión y control por parte del Ayuntamiento, a cuyo efecto deberá tramitarse el oportuno permiso municipal previo, y, en su caso, la constitución de la pertinente garantía.



6. El incumplimiento de las previsiones reseñadas al respecto tendrá las siguientes consecuencias:

- a) Paralización inmediata de la actuación.
- b) Apertura de expediente sancionador.
- c) Reposición de las cosas a su estado anterior.
- d) Indemnización por los daños y perjuicios que la actuación haya podido ocasionar.

7. Se considerará responsable de la infracción al promotor o titular de la finca donde tenga lugar la actuación que haya conllevado el uso indebido del viario. En aquellos casos en que no pueda averiguarse quién es el promotor o titular de la finca, será responsable el ejecutor material de la misma. El Ayuntamiento ordenará la inmediata suspensión de la actuación que pueda constituir infracción con arreglo a lo dispuesto en este artículo desde el momento en que tenga conocimiento de la realización de la misma; asimismo, requerirá al responsable para que en el plazo de quince días solicite la autorización oportuna, en su caso, y procederá a la apertura del expediente sancionador.

8. La cuantía de la sanción se graduará en función de la trascendencia de la actuación, del daño causado, del beneficio que la infracción haya aportado y de la malicia observada. La imposición de multas será independiente de la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados y de reponer las cosas a su estado anterior.

9. Una vez que se hayan producido daños, se procederá como sigue:

- a) En el caso de que se considere urgente la reparación del daño, el órgano municipal competente lo hará de forma inmediata, pasando seguidamente propuesta de liquidación detallada del gasto al causante. Dicha liquidación será fijada definitivamente previa audiencia del interesado.
- b) Si no se considera urgente la reparación del daño se requerirá al interesado para que la efectúe en un plazo no superior a 3 meses, debiendo dejar el vial o sus elementos en las mismas condiciones en que se hallaban antes de producirse el daño. En caso de incumplimiento del plazo señalado en la comunicación, el órgano municipal competente podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos necesarios, pasando seguidamente liquidación detallada del gasto al causante, para su abono en el plazo de quince días.

En el caso de que el causante no abone la liquidación en el plazo concedido se procederá a la inmediata ejecución de la garantía depositada por el importe de los daños requeridos.

Artículo V.3.54. Particularidades de los Itinerarios de interés

Comprende un entramado de viario que permite la conexión entre los barrios y el medio natural, propicio para su utilización como rutas turísticas, ecológicas y deportivas, que permita el acceso desde los núcleos a los principales espacios de interés natural de forma compatible con los aprovechamientos tradicionales del entorno agrícola, así como con la protección de valores ecológicos y paisajísticos.

Apartado 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS VINCULADOS AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL

Artículo V.3.55. Dimensiones de las plazas de estacionamiento y plazas accesibles

1. En los estacionamientos en superficie o en el interior de los edificios, cada plaza deberá ser colindante con una calle de circulación o zona de maniobra y sus dimensiones no serán inferiores a 2,5 x 4,50 metros, con las siguientes particularidades:

- a) En *plazas cerradas*, la presencia de pilares puede reducir el ancho de las mismas hasta 2,30 metros.
- b) Las *plazas situadas junto a un cerramiento* tendrán un ancho de 2,80 metros
- c) Las plazas para *motocicletas*: 1,25 x 2,50 metros libres.
- d) Plaza de vehículos de *transporte ligero*: 2,50 x 6,00 metros.
- e) Plaza de *camiones*: 4,00 x 12,00 metros.
- f) Plaza de *vehículos especiales*: según las características de los mismos.

El número de plazas de estacionamiento estará acorde con la superficie total del espacio destinado a aparcamiento o garaje, sin que ésta pueda ser inferior a 20 m²u por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas, aceras, etc., ni superior a 30 m²u por plaza.

La superficie de la plaza de aparcamiento no podrá superar el 3% de pendiente en cualquiera de sus sentidos. No se considerará plaza aquella que disponga de un difícil acceso, requiera maniobras de difícil realización o interfiera con las rampas, en el caso de existir.

2. Las plazas incorporadas al viario tendrán una dimensión mínima de:

- a) 2,00 x 5,00 metros, si son en línea.
- b) 2,30 x 4,50 metros, si son en peine o batería.
- c) Según dimensiones de la Orden VIV/561/2010, incluyendo las zonas de aproximación y transferencia, si son plazas accesibles.
- d) En áreas de aparcamiento separadas del viario público se dispondrá de cubierta arbolada, con una dotación mínima de un árbol por cada 8 vehículos.

3. Las dimensiones de las *plazas accesibles* serán las del CTE y conformes con la Orden VIV/561/2010, incluyendo las zonas de aproximación y transferencia. Estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43 de la citada Orden

4. Por cada 40 plazas públicas o fracción, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida, debiendo cumplir las condiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley de Cantabria 3/1996. Estas plazas se dispondrán tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.

Junto a la plaza de aparcamiento deberá ubicarse una rampa de transición a la acera, cuando ésta exista, o se rebajará el bordillo. Los aparcamientos bajo rasante, en la medida de lo posible, contarán con ascensor



accesible o elementos sustitutorios del mismo. Deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010.

Artículo V.3.56. Condiciones comunes de los aparcamientos y garajes

1. Los garajes y aparcamientos ubicados en planta sótano requieren la tramitación de un proyecto de actividad suscrito por técnico competente, según se especifica en la Ley de Cantabria 17/2006 de Control Ambiental Integrado, en el que se justifiquen las medidas correctoras adoptadas para eliminar las molestias, riesgos o daños para las personas, sus bienes o el ambiente que pudieran originarse en el desarrollo de la actividad.

2. En cualquier caso, es de aplicación a los locales destinados a esta actividad la normativa vigente de protección contra incendios (CTE DB SI "Seguridad en caso de incendio"), la normativa específica de salubridad (CTE DB HS "Salubridad") y cuantas disposiciones puedan dictarse en desarrollo o modificación del mismo, y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

3. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y demás reglamentación vigente. Para el Alumbrado de Emergencia y el Alumbrado de señalización se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como en el CTE (DB Su "Seguridad de utilización" Sección 4 "Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada").

4. Se señalarán convenientemente los recorridos de evacuación y las salidas de emergencia, así como los diferentes equipos e instalaciones de protección contra incendios de acuerdo a lo prescrito en el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio" Sección 3 apartado 7 "Señalización de los medios de evacuación" y Sección 4 apartado 2 "Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios").

5. La ventilación podrá ser natural o forzada.

- a) La ventilación natural será admisible en aparcamientos en planta baja y semisótano sobre rasante; sus aperturas serán permanentes con una superficie total mínima equivalente al 2,5% de la superficie útil a ventilar y no causarán molestias a los usuarios de viario, espacios libres o edificación. En ningún caso la ventilación cenital, o la que no posea aberturas en dos fachadas opuestas, podrá considerarse como ventilación natural.
- b) La ventilación forzada asegurará una renovación mínima de aire de 15 m³/h/m². de superficie útil del garaje o aparcamiento. Cuando la capacidad del local sea superior a 20 plazas, el caudal de ventilación deberá repartirse, como mínimo, en dos dispositivos independientes. Cuando sea superior a 40 plazas, los dispositivos de ventilación contarán con suministro complementario de energía que garantice su funcionamiento, siendo obligatoria la instalación de aparatos detectores de CO₂ que

accionen automáticamente la instalación de ventilación. Se admite la posibilidad de casetones para albergar el sistema de ventilación, cumpliendo las condiciones urbanísticas de aplicación.

En el supuesto de plazas de aparcamiento cerradas la ventilación deberá ser forzada para cada plaza o espacio cerrado, independientemente de la posición relativa en el edificio que ocupe el aparcamiento.

6. Dentro de estos locales no caben operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos. No se permitirá el almacenamiento, ni siquiera provisional, de cualquier materia u objeto distintos de los vehículos para los que está previsto el estacionamiento. Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles fuera de los depósitos de los coches, así como encender fuego en el interior de los locales adscritos a la actividad de garaje, guardería de vehículos o similar y a este efecto se fijarán los rótulos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

7. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación, el pavimento será impermeable, antideslizante y con tratamiento anti-polvo y los techos deberán tratarse adecuadamente en todos los casos mediante raseos y enfoscados de cemento.

8. Los pasillos de circulación y accesos a los aparcamientos y garajes se situarán de forma que se garantice una correcta visibilidad hacia y desde la vía pública, no interferirán con paradas de transporte público u otros puntos de concentración de peatones y tendrán como anchura mínima la mayor de las siguientes:

- a) 3,00 metros si no sirve de acceso directo a plazas de estacionamiento.
- b) 4,00 metros si es unidireccional y sólo da acceso a plazas en peine o en línea.
- c) 5,00 metros en los demás supuestos en que sirva de acceso a plazas de estacionamiento. Esta dimensión se elevará a 6,00 metros en pasos de doble sentido de circulación que puedan servir de acceso a más de 15 plazas de estacionamiento en garajes, y a 35 plazas en aparcamientos.

9. La entrada y salida a aparcamientos y garajes será única, a lo sumo doble, en función del criterio siguiente:

- a) Para garajes de menos de 40 plazas, los accesos podrán ser unidireccionales de uso alternativo si son rectilíneas.
- b) Cuando la capacidad sea mayor de 40 plazas y menor de 100, deberán contar con un acceso bidireccional de ancho superior a 5,0 metros, separando sentidos mediante un elemento continuo resistente a impacto de vehículos de al menos 0,70 metros de altura, o dos accesos unidireccionales diferenciados.
- c) Si es mayor de 100 deberán tener entrada y salida diferenciadas, preferiblemente a distintas calles.

10. En las intersecciones de calles no podrán realizarse entradas a menos de 5 metros de la esquina, medidos en la alineación exterior de manzana.



11. Las rampas de acceso y/o movimiento entre plantas no servirán de acceso directo a ninguna plaza y cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Tramos rectos: pendiente máxima 16%, anchura mínima 3,00 metros.
- b) Tramos curvos: pendiente máxima 12%, anchura mínima 3,50 metros, radio mínimo a eje de tramo 6,00 metros.
- c) La unión entre los tramos de distinta pendiente que configuran las rampas de acceso y/o movimiento entre plantas deberán resolverse mediante acuerdos adecuados a su uso.
- d) En garajes de más de 100 plazas ubicados bajo rasante, las rampas de acceso tendrá una pendiente ascendente en su tramo inicial para evitar la entrada de agua. El cambio de rasante para iniciar el descenso se realizará con el acuerdo suficiente según se especifica en el punto c) precedente.

12. Cada acceso rodado al exterior, deberá disponer en el interior del edificio, parcela o terreno de un espacio de, al menos, 5,0 metros de fondo y 3,0 metros de anchura con pendiente inferior al 2% y radio mínimo de acuerdo vertical de 25,00 metros; no podrá interferir con ningún tipo de tráfico rodado o peatonal y se deberá mantener libre de cualquier actividad o impedimento material.

13. Las rampas de comunicación entre plantas no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado es rectilíneo.

Artículo V.3.57. Condiciones de los aparcamientos en los edificios

1. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar aislada o pareada, no podrá resolverse de forma individual el acceso desde la vía pública a las distintas plazas de aparcamiento.

En particular, queda prohibido acondicionar como aparcamientos o garajes individualizados las plantas bajas de los edificios, con acceso directo de cada uno a la calzada (pública o privada), o a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. Se admiten sólo con una entrada común.

2. Los aparcamientos de menos de 20 plazas podrán tener su acceso por el portal del inmueble si el aparcamiento es para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Este acceso podrá servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a 3,50 m., debiendo diferenciarse la zona de vehículos de la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 1,20 m.

3. Los aparcamientos de 20 plazas o más deberán tener acceso para peatones independiente del de vehículos.

4. Los aparcamientos bajo rasante contarán con patios, chimeneas o mecanismos de ventilación de su exclusivo uso.

Artículo V.3.58. Condiciones de los garajes

1. Los proyectos de edificios o parcelas destinados a garaje con una capacidad superior a 100 plazas, en emplazamientos distintos de los calificados expresamente por el planeamiento, incluirán un estudio de impacto sobre la red viaria, el tráfico y la movilidad.

2. Los garajes bajo rasante podrán ubicarse bajo cualquier terreno de dominio público, siempre que sea técnicamente viable. Tendrán una superficie mínima obligatoria de 25 m²c por plaza de estacionamiento.

3. Los accesos de peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de vehículos, salvo en garajes de menos de 20 plazas.

4. Deberá disponer de servicios sanitarios, y de las instalaciones necesarias para el personal que trabaje en él.

Artículo V.3.59. Condiciones del aparcamiento en superficie

Las plazas y pasillos de circulación en áreas de aparcamiento separadas del viario, cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Se diferenciará el acceso y la salida, con un ancho mínimo de 3,00 metros cada uno.
- b) Se dispondrá de al menos un acceso peatonal diferenciado accesible, con ancho mínimo de 1,80 metros, pendiente máxima 6%.
- c) La anchura mínima de las calles de circulación será:
 - o 4,00 m. en calles de sentido único que den acceso, exclusivamente, a plazas de aparcamiento en línea.
 - o 5,00 m. en calles de sentido único que den acceso a plazas de aparcamiento oblicuas o en batería.
 - o 6,00 m. en calles de doble sentido de circulación, con o sin acceso a plazas de aparcamiento.

Artículo V.3.60. Gasolineras y Estaciones de Servicio

1. A los efectos de la presente Normativa se entiende por **gasolinera** el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible para vehículos a motor; y por **estación de servicio** a las instalaciones que, además de servicio de gasolinera, disponen de superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o taller.

Ambas instalaciones podrán ubicarse en viario público o espacios libres anexos a viario, previa la correspondiente concesión administrativa, o en parcelas privadas, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación así lo permitan. Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc. a las limitaciones que se imponen en las presentes normas a los talleres, siendo preciso un estudio de impacto sobre la seguridad de personas y bienes, así como sobre la red viaria, el tráfico y la movilidad.



2. Las condiciones de localización, usos, tipos admitidos, parámetros urbanísticos y condiciones de urbanización, para el uso de gasolineras y otras instalaciones de suministro o venta de combustibles y carburantes de automoción quedan reguladas de manera general en la presente sección, si bien la implantación de nuevas instalaciones de este tipo requieren la redacción de un Plan Especial que determine, dentro de los suelos en los que este uso está permitido, el emplazamiento idóneo de los mismos. Pueden establecerse igualmente mediante ordenación pormenorizada de los ámbitos de uso productivo.

3. Las condiciones específicas del uso de las **gasolineras** son las siguientes

- a) No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.
- b) Los surtidores podrán instalarse en las aceras siempre que dejen al menos 2,00 metros libres para el tráfico peatonal y que los vehículos en abastecimiento o espera no interrumpan la circulación del resto de los vehículos.
- c) Podrán disponer de una edificación cerrada de no más de 20 m²c de superficie, una planta y 3 metros de altura destinada exclusivamente, a funciones de oficina, taquilla, aseo y protección frente a la intemperie del personal empleado.
- d) Si los surtidores se sitúan en el interior de la parcela los accesos y salidas al área de abastecimiento se situarán a una distancia no inferior a 10 metros de la esquina de la calzada a la que dieran, entendiéndose por "esquina" en el caso de calzadas con acuerdos curvos el vértice teórico de encuentro de los correspondientes tramos rectilíneos.
- e) Las condiciones de circulación de vehículos en el interior de la superficie destinada a ello será como mínimo:
 - Radio mínimo 10 metros y carril de 3.00 m. para vehículos ligeros.
 - Radio mínimo 20 metros y carril de 3.50 para camiones, autobuses y vehículos pesados.

Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas que cumplan las reglas de retranqueos a colindantes de la ordenanza de zona.

4. **Las estaciones de servicio** se ajustarán a lo dispuesto para gasolineras en lo referente a las funciones e instalaciones de distribución por combustible. Las superficies construidas destinadas a servicios a las personas y a los vehículos tendrán las siguientes limitaciones:

- a) Si se ubican fuera de viario o espacio público anexo, la superficie total se ajustará a las condiciones particulares y/o de uso que fueran aplicables a la parcela en que se ubiquen.
- b) Las construcciones no ocuparán más de 200 m²s, y su altura no excederá una planta o siete metros.
- c) Cumplirán las condiciones generales de uso propias de su destino.
- d) En todo caso, dispondrán de, al menos, dos aseos de uso público, diferenciados por sexo.



edificación y usos

Título VI. ORDENANZAS de ZONA

Capítulo VI.1. ESTRUCTURA DE LAS ORDENANZAS

Artículo VI.1.1. Ámbito, carácter vinculante y estructura de las Ordenanzas

1. Las disposiciones que se establecen en el presente título, en cuanto sean de aplicación a suelos en los que no se precisa de planeamiento de desarrollo podrán ser directamente aplicables a los suelos urbanos consolidados, las actuaciones asistemáticas en suelo urbano y en los ámbitos de ordenación cuando así sea señalado en su correspondiente ficha y en los planos de ordenación o remitido por los instrumentos de desarrollo.

2. Todos los suelos de los ámbitos en los que se prevé una ordenación sustancialmente distinta hasta la entonces existente o que precisan de procesos de transformación necesitan de la reparcelación, siendo su ordenación conforme con las condiciones que establecen las Fichas de los Ámbitos de Gestión incluidas en la memoria de ordenación del Plan, que especifican, para cada delimitación: el aprovechamiento medio, la superficie de cesión de espacios libres y equipamientos, el trazado y la sección del viario general estructurante del ámbito, los estacionamientos mínimos, el número máximo de viviendas construibles y la superficie mínima de VPO, indicándose asimismo los usos admisibles, la superficie mínima de usos no residenciales, las tipologías y demás condicionantes de la ordenación, que serán pormenorizados por los instrumentos de desarrollo que corresponden.

Artículo VI.1.2. Ordenanzas de Zona desarrolladas

1. Todas las **zonas de ordenación urbanística** se configuran mediante la integración de tres variables urbanísticas: el sistema de ordenación, la tipología edificatoria y el uso global, disponiendo de parámetros urbanísticos definidos de acuerdo con el modelo adoptado. La combinación de estas variables con los diferentes valores posibles proporciona como resultado la configuración de las siguientes **ordenanzas de zona**:

- Unifamiliar, U1, U2 y UH, así como el UA
- de Núcleo Tradicional, NT
- Agrupada, G
- Productivo, P
- Dotacional, L, Q
- de Viario, V, de Infraestructuras y Servicios Técnicos (INF) y de Cauces Urbanos (CU)
- de Ámbito, O

El ámbito de aplicación de cada Ordenanza de Zona se delimita gráficamente en la serie de planos de la serie o.4, que expresan la calificación del suelo.

2. Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

- a) **ORDENACIÓN POR ÁREA DE MOVIMIENTO.** Se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela urbanística, al menos en su mayor parte.



- b) **ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.** Se caracteriza porque las edificaciones se definen, conforme a su morfología y disposición singular, por referencia a cuerpos volumétricos.

<i>sistema de ordenación</i>	<i>parámetros urbanísticos definitorios</i>	<i>tipo edificatorio</i>
POR ÁREA DE MOVIMIENTO	coeficiente de edificabilidad coeficiente de ocupación distancias a lindes altura reguladora	edificación exenta
VOLUMÉTRICA	coeficiente de edificabilidad alineaciones y retranqueos altura reguladora	volumen

El *sistema de ordenación* mayoritario, sin perjuicio del que pueda llegarse a establecer en desarrollo del PGOU, es el de **área de movimiento** para las ordenanzas directamente aplicables, sobre el que se aplican las limitaciones derivadas de la normativa sectorial conforme se establece en la normativa de aplicación, salvo en el caso de la ordenanza UH, en el que cabe la aplicación de la **ordenación volumétrica** con la referencia de la envolvente de la alineación.

3. Estas ordenanzas se completan con el resto de condiciones integradas en la normativa del PGOU referidas a la edificación, la urbanización o los usos (desarrolladas respectivamente en los capítulos V.1, V.2 y V.3), así como aquellas que sean aplicables en atención a las necesidades de protección del patrimonio cultural y del medio ambiente (desarrolladas en los títulos VII y VIII).

4. En el Suelo Urbano se establece la calificación de **Cauce Urbano (CU)**, que es asimilable a la categoría de Suelo Rústico de Especial Protección de Riberas (RER), sin perjuicio de su sujeción a la normativa sectorial aplicable así como de lo previsto en los Condicionantes de Actuación definidos en el PGOU.

5. Los suelos calificados para alojar Infraestructuras y Servicios Técnicos podrán ser desarrollados conforme las necesidades de las instalaciones que albergan

Artículo VI.1.3. **Compatibilidad de usos en todas las zonas**

Los usos Dotacionales (de Equipamiento y Espacio Libre), de Servicios Vinculados a Infraestructuras y Servicios Técnicos (INF), así como cualquiera de los de Viario (incluidos los Aparcamientos) son compatibles con todas las ordenanzas de zona, con independencia del uso dominante establecido en las ordenanzas, pudiendo establecerse en cualquier situación, pero dándose cumplimiento, en cualquier caso, a las limitaciones que al efecto se establecen en la normativa de usos (Capítulo V.3) y atendiendo a las limitaciones de la edificación y condiciones de la urbanización (Capítulos V.1 y V.2).



Capítulo VI.2. Ordenanza Unifamiliar, U1, U2 y UA

Artículo VI.2.1. Definición y ámbito de aplicación

Se aplica sobre el área de los diferentes núcleos existentes en el municipio con características de escasa homogeneidad y consolidación que, en general, han sido ocupados por vivienda unifamiliar y aislada. Todos los barrios han ido creciendo sobre la estructura viaria local, a base de una edificación que se adapta más o menos al entorno, habiendo quedado parcelas de mayor o menor extensión sin ocuparse. Este modelo suele identificarse por los trazados irregulares de la topografía del terreno, carente de formas geométricas. Se caracteriza por la singularidad de cada edificio, o conjunto idéntico de los mismos desarrollados al unísono en una misma parcela. No se pretende con la ordenación una profunda reforma de los asentamientos, por lo que las condiciones de la ordenanza adoptan las condiciones de desarrollo que posibilitan actuaciones semejantes y compatibles con las construcciones principalmente unifamiliares que se han producido en la vigencia del planeamiento que se revisa.

Las zonas calificadas como **U1** y **U2** corresponden a los terrenos de los núcleos ocupados por viviendas mayoritariamente exentas. En cualquier grado se admite la construcción adosada, en situación en medianería de la edificación, en el caso expreso de construcciones en hilera o pareadas con proyecto común, especialmente cuando ya se diera una situación de adose en alguno de los linderos de la parcela o edificios de la misma parcela. La calificación **UA** engloba aquéllas parcelas singulares que, por el valor de sus jardines, cerramientos, portaladas, edificaciones y demás elementos, ayudan a la definición del paisaje urbano del municipio. Las parcelas así calificadas serán objeto de protección específica, no permitiéndose en ellas un aumento significativo de la intensidad edificatoria que pueda desvirtuar sus valores.

Para el uso residencial, en actuaciones de nueva planta se admite el uso residencial de vivienda unifamiliar, pudiendo darse la posibilidad de vivienda de tipo colectivo en las actuaciones sobre construcciones existentes a la entrada en vigor del PGOU que lo admitan.

La zona residencial aislada está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan de la serie o.4, identificables con las claves U1, U2 y UA, correspondientes a los tres grados en que se divide.

Artículo VI.2.2. Configuración de zona

Configuración de zona		
Sistema de ordenación	Tipología edificatoria	Uso Global
Por área de movimiento	Edificación exenta	Residencial

Artículo VI.2.3. Usos pormenorizados

1. Dominante

Residencial

- o Grado U1: vivienda unifamiliar adosada o aislada.
- o Grado U2: vivienda unifamiliar pareada o aislada.
- o Grado UA: vivienda unifamiliar aislada.

2. Compatibles

Residencial:

- Vivienda unifamiliar adosada o colectiva en edificaciones anteriores al PGOU, en situación S1.
- Residencias comunitarias o usos hoteleros en situación S1.

Terciario

- Comercial en situación S3 y en parcela exclusiva.
- Oficinas en situación S1
- Recreativos limitados a bares y restaurantes en situación S3 y en parcela exclusiva.

Productivo

- Almacenes y Agencias de Transporte en situación S3 y en parcela exclusiva.
- Taller doméstico en situación S3

3. Incompatible

Los no considerados en el Artículo VI.1.3, ni en los puntos anteriores.

Artículo VI.2.4. Parámetros urbanísticos

1. Parcela edificable

- Parcela bruta mínima:
 - o Grado 1: 300 m2s
 - o Grado 2: 600 m2s
 - o Grado A: 1.200 m2s
- Círculo inscrito: 10 metros.
- Frente de parcela mínimo:
 - o Grado 1 y 2: 6 metros
 - o Grado A: 10 m

2. Posición de la edificación en la parcela

- Distancia mínima al linde frontal: 3 metros, sin perjuicio de lo previsto en el Artículo V.2.8
- Sin perjuicio de lo previsto en el Artículo V.1.56, la distancia mínima a linderos laterales o trasero será el 50% de la altura reguladora de las edificaciones, con un mínimo de 3 metros.
- Separación entre edificaciones: la semisuma de las respectivas alturas reguladoras.



- Profundidad edificable: 20 metros
- Longitud máxima de fachada: 30 metros
- Rasantes: conforme se deduce de la línea de rasante establecida por el viario existente

3. Intensidad de la edificación

- Edificabilidad (sobre la parcela bruta):
 - o Grado 1: 0,5 m²c/m²s
 - o Grado 2: 0,35 m²c/m²s
 - o Grado A: 0,3 m²c/m²s,

En el caso de sustitución se podrá materializar la edificabilidad preexistente.

- Ocupación (de la parcela bruta):
 - o Grado 1: 50 %
 - o Grado 2: 30 %
 - o Grado A: No se establece

En el caso de sustitución se podrá aplicar la ocupación preexistente.

- Densidad: El número máximo de viviendas de nueva planta, que supere la unidad, es el que se deduce de dividir la parcela bruta entre la parcela mínima de cada grado.

4. Volumen y forma de la edificación

- Número de plantas máximo: 2 (planta baja y una planta piso).
 - o Se admite una planta más para el uso hotelero en parcela exclusiva, con una altura reguladora de hasta nueve metros
- Altura reguladora máxima: 7 metros
- Altura total máxima: la derivada de las condiciones tipológicas.
- Aprovechamiento bajo cubierta: el que posibilitan las condiciones tipológicas.

Artículo VI.2.5. Otras condiciones

1. **Aparcamientos:** la dotación será reducida o eximida en aquellos casos en los que se justifique su imposibilidad técnica.

2. Singularidades:

- En cualquier caso, será posible la edificación en parcelas inferiores a la definida como mínima siempre que se den cumplimiento a los restantes parámetros.
- Se admiten los **invernaderos y similares** siempre que no superen la ocupación del 50% de la parcela y con una altura máxima de 3,5 metros, cumpliendo los retranqueos exigidos en cada grado, además de la legislación sectorial, estando formados por una estructura ligera y fácilmente desmontable. Podrán

adosarse a lindero lateral siempre que se disponga de acuerdo explícito del colindante y se respeten los retranqueos que resulten del cumplimiento de la legislación sectorial.



Capítulo VI.3. Ordenanza de Núcleo Tradicional, NT

Artículo VI.3.1. Definición y ámbito de aplicación

Integran esta calificación los terrenos que así se delimitan y que se corresponden con aquellas áreas que constituyen asentamientos de población tradicionales de los núcleos de Corvera de Toranzo. De alguna manera encajan en la definición del artículo 17.1 del Decreto de Cantabria 65/2010, si bien, en algunos casos pueden disponer de las condiciones de transformación e integración en malla establecidas en el 95.1 a) de la Ley de Cantabria 2/2001.

Estando enclavados en el medio rural, su origen como asentamiento ha estado vinculado a su capacidad de dar satisfacción a las necesidades de sus pobladores, lo que ha sido justificación habitual para su ocupación desde épocas tempranas. La peculiaridad de los núcleos tradicionales se manifiesta en su "valor tipológico como conjunto edificado y por sus características morfológicas", aunque a día de hoy se encuentran adaptados a unos residentes no siempre ligadas a la explotación de los recursos naturales. La consideración específica en una zona de ordenación urbanística de estos asentamientos se debe a la necesidad de preservación del carácter tradicional del asentamiento urbano, con la intención de preservar su identidad, que es parte de la identidad colectiva municipal.

La Ordenanza de Zona de Núcleo Tradicional se aplica a las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan de la serie o.4 con la clave NT.

Artículo VI.3.2. Configuración de zona

Configuración de zona		
Sistema de ordenación	Tipología edificatoria	Uso Global
Por área de movimiento	Edificación exenta y adosada	Residencial

Excepcionalmente podrá darse el sistema de ordenación por alineación donde se haya producido un desarrollado conforme a dicho sistema, como es el caso de las alineaciones tradicionales.

Artículo VI.3.3. Usos pormenorizados

1. Dominante

Residencial

Vivienda unifamiliar aislada

2. Compatibles

Residencial

Vivienda adosada (con medianería preexistente)

Vivienda colectiva cuando es anterior al PGOU, en situación S1.

Residencias comunitarias o usos hoteleros en situación S1.

Terciario

Comercial en situación S3.

Oficinas en situación S1

Recreativos limitados a bares y restaurantes en situación S4.

Productivo

Industria general en el caso de instalaciones preexistentes a la aprobación del PGOU.

Taller doméstico y artesanal en situación S4.

Explotaciones agropecuarias conforme a lo establecido en el 122 a) del Decreto de Cantabria 65/2010.

3. Incompatible

Los no considerados en el Artículo VI.1.3, ni en los puntos anteriores.

Artículo VI.3.4. Parámetros urbanísticos

1. Parcela edificable

- Parcela bruta mínima: 800 m²s
- Círculo inscrito: No se establece.
- Frente de parcela mínimo: 5 metros

2. Posición de la edificación en la parcela

- Distancia mínima al linde frontal: 5 metros, salvo alineación tradicional preexistente y sin perjuicio de lo previsto en el Artículo V.2.8.
- Distancia mínima a linderos laterales y trasero: Sin perjuicio de lo previsto en el Artículo V.1.56, el 50% de la altura reguladora de las edificaciones, con un mínimo de 4 metros.
- En las situaciones preexistentes de parcelas entre medianeras o parcelas adosadas a una medianería se permite el adose de la edificación, con un frente mínimo de 5 metros y máximo de 10 metros en el caso de una sola medianería. El fondo máximo edificable no superará los 12 metros, o el de la edificación adosada. Se situará su fachada en prolongación de la del edificio o edificios colindantes.
- Separación entre edificaciones: la semisuma de las respectivas alturas reguladoras.
- Rasantes: conforme se deduce de la línea de rasante establecida por el viario existente

3. Intensidad de la edificación

- Edificabilidad (sobre la parcela bruta): 0,4 m²c/m²s
En el caso de sustitución se podrá materializar la edificabilidad preexistente.
- Ocupación (de la parcela bruta): 30%
En el caso de sustitución se podrá aplicar la ocupación preexistente.
- En el caso de adosamiento no serán de aplicación los parámetros de edificabilidad, ocupación, ni de círculo inscrito.



- Densidad: El número máximo de viviendas de nueva planta, que supere la unidad, es el que se deduce de dividir la parcela bruta entre la parcela mínima.

4. Volumen y forma de la edificación

- Número de plantas máximo: 2 (planta baja y una planta piso).
- Altura reguladora máxima: 7 metros
- Altura total máxima: la derivada de las condiciones tipológicas.
- Aprovechamiento bajo cubierta: el que posibilitan las condiciones tipológicas.

Artículo VI.3.5. Otras condiciones

1. **Aparcamientos:** la dotación será reducida o eximida en aquellos casos en los que se justifique su imposibilidad técnica.

2. Singularidades:

- En cualquier caso, será posible la edificación en parcelas inferiores a la definida como mínima siempre que se den cumplimiento a los restantes parámetros.
- Se admiten los **invernaderos y similares** siempre que no superen la ocupación del 50% de la parcela y con una altura máxima de 3,5 metros, cumpliendo los retranqueos exigidos, además de la legislación sectorial, estando formados por una estructura ligera y fácilmente desmontable. Podrán adosarse a lindero lateral siempre que se disponga de acuerdo explícito del colindante y se respeten los retranqueos que resulten del cumplimiento de la legislación sectorial.



Capítulo VI.4. Ordenanza de Agrupación en Hilera, UH

Artículo VI.4.1. Definición y ámbito de aplicación

En el municipio son habituales las formas de ocupación por adosamiento sucesivo de construcciones y viviendas, como se pone de manifiesto a través de los muchos ejemplos de esta tipología tradicional adosada. La ordenanza de zona UH se aplica a parcelas o conjunto de las mismas que se caracterizan por una tipología compacta: viviendas de dos o tres plantas en hilera o en corraliega, sin apenas parcela asociada, conformando una alineación con el viario. En estos casos se plantea una regulación volumétrica, permitiendo adosamiento a edificaciones de la misma parcela o de colindantes en función de la alineación que define el conjunto edificable. Esta ordenanza (UH) se adapta a las condiciones de desarrollo que han posibilitado las alineaciones actuales, propiciando su mantenimiento y ampliación a través de actuaciones asistemáticas. Se configuran así las alineaciones tradicionales y los suelos identificadas en los planos de calificación del suelo del plan de la serie o.4 con las clave UH

Artículo VI.4.2. Configuración de zona

Configuración de zona		
Sistema de ordenación	Tipología edificatoria	Uso Global
Por volumen	Edificación adosada	Residencial

Artículo VI.4.3. Usos pormenorizados

1. Dominante

Residencial

Vivienda unifamiliar adosada

2. Compatibles

Residencial

Vivienda unifamiliar aislada

Vivienda colectiva existente o en edificaciones anteriores al PGOU, en situación S1

Residencias comunitarias o usos hoteleros en situación S1

Terciario

Comercial con una superficie de venta inferior a 200 m²c en situación S4

Oficinas en situación S1

Recreativos limitados a bares y restaurantes en situación S3

Productivo

Taller doméstico en situación S3

3. Incompatible

Los no considerados en el Artículo VI.1.3, ni en los puntos anteriores.

Artículo VI.4.4. Parámetros urbanísticos

1. Parcela edificable

- Parcela bruta mínima: La existente a efectos de edificación y 500 m²s a efectos de división de fincas.
- Círculo inscrito: No se establece
- Frente de parcela mínimo: 5 metros

2. Posición de la edificación en la parcela

- Alineación de la edificación o interior: en el caso de edificación adosada es la que se deduce de la prolongación de la línea de fachada de las edificaciones preexistentes que constituyen la envolvente del conjunto edificado. En cualquier caso se respetarán las alineaciones de vial deducibles de la sección tipo, así como las que se deducen de las establecidas en los planos de ordenación cuando están limitadas por servidumbres sectoriales aplicables.

Se admite el adose a parcelas de la misma calificación o a edificaciones preexistentes de la misma parcela o colindantes, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo V.1.56.

Los nuevos edificios adosados han de conservar la línea frontal del conjunto formado por las edificaciones existentes (envolvente), admitiéndose retranqueos de la línea de fachada de no más de 4 metros respecto de la envolvente.

- En el caso de que la envolvente del conjunto edificado no resulte sensiblemente paralela al viario será precisa la definición de la alineación de la edificación mediante Estudio de Detalle.
- Cuando la edificación no se adose a lindero lateral o trasero se respetará una distancia del 50% de la altura reguladora de la edificación, con un mínimo de 4 metros.
- Separación entre edificaciones en la parcela: cuando las edificaciones no se adosen será igual a la semisuma de las respectivas alturas reguladoras.
- Se prohíbe construir en el patio o corral existente y en los huertos delanteros vinculados a estos edificios.
- Profundidad edificable: No excederá la que se deduce de la envolvente del conjunto edificado al que se adose la edificación, ni los 20 metros.
- Longitud máxima de fachada: 20 metros en el caso de una única medianera (aplicable a cada nueva edificación o a la ampliación de las existentes, que no al conjunto del edificio, que no se limita)
- Rasantes: conforme se deduce de la línea de rasante establecida por el viario existente

3. Intensidad de la edificación

- Edificabilidad: La que se deduce de la posición de la edificación y de las alturas permitidas
- Ocupación: La que se deduce de la posición de la edificación.
- Densidad: No se establece.

4. Volumen y forma de la edificación

- Número de plantas máximo: 2 (planta baja y una planta piso).
- Altura reguladora máxima: 7 metros



- Altura total máxima: la derivada de las condiciones tipológicas.
- Aprovechamiento bajo cubierta: el que posibilitan las condiciones tipológicas.

Artículo VI.4.5. Otras condiciones

1. **Aparcamientos:** la dotación será reducida o eximida en aquellos casos en los que se justifique su imposibilidad técnica.

2. **Singularidades:** Si con la nueva edificación se optara por no respetar el adosamiento, serán de aplicación las condiciones establecidas para el U2, atribuyendo una parcela mínima de 500 metros a la edificación adosada preexistente si la hubiera.



Capítulo VI.5. Ordenanza de Agrupada de Manteamiento, G

Artículo VI.5.1. Definición y ámbito de aplicación

Singularmente, al amparo de la normativa aplicable en el PGOU que se revisa se han producido desarrollos de vivienda colectiva, integrados en el suelo urbano consolidado que, siguiendo la política urbanística municipal, no se pretenden fomentar a través de actuaciones asistemáticas, pues ello provoca la pérdida del carácter de los pueblos del municipio. Sin embargo, en algunos núcleos de Toranzo la tipología intensiva asociada a las "extensiones" de los núcleos tradicionales se ha producido apoyándose en los ejes de comunicación preexistentes, a base del desarrollo de parcelas independientes en tipología abierta, que no siempre han generado un espacio público acorde con el desarrollo propuesto.

Estas formas de crecimiento surgen para dar una respuesta a los desarrollos acontecidos, más que como una propuesta de desarrollo de parcelas vacantes, configurándose bajo parámetros edificatorios que den cobertura a las de los bloques abiertos y quedando grafadas con la clave G en los planos de calificación del suelo del plan de la serie o.4.

Artículo VI.5.2. Configuración de zona

Configuración de zona		
Sistema de ordenación	Tipología edificatoria	Uso Global
Por área de movimiento	Edificación exenta	Residencial

Artículo VI.5.3. Usos pormenorizados

1. Dominante

Residencial

Vivienda colectiva en situación S1

2. Compatibles

Residencial

Vivienda unifamiliar

Residencias comunitarias o usos hoteleros en situación S1

Terciario

Comercial en situación S4 y S6

Oficinas en situación S1

Recreativos limitados a bares y restaurantes en situación S3

Productivo

Taller doméstico en situación S3

3. Incompatible

Los no considerados en el Artículo VI.1.3, ni en los puntos anteriores.

Artículo VI.5.4. Parámetros urbanísticos

1. Parcela edificable

- Parcela bruta mínima: 500 m²s.
- Círculo inscrito: 10 metros
- Frente de parcela mínimo: 10 metros

2. Posición de la edificación en la parcela

- Distancia mínima al linde frontal: 8 metros, sin perjuicio de lo previsto en el Artículo V.2.8.
- Distancia mínima a linderos laterales y trasero: Sin perjuicio de lo previsto en el Artículo V.1.56, la distancia mínima a linderos laterales o trasero será el 50% de la altura reguladora de las edificaciones, con un mínimo de 5 metros.
- Separación entre edificaciones: la semisuma de las respectivas alturas reguladoras, o la que se justifique vía Estudio de Detalle.
- Profundidad edificable: 30 metros
- Longitud máxima de fachada: 30 metros
- Rasantes: conforme se deduce de la línea de rasante establecida por el viario existente

3. Intensidad de la edificación

Edificabilidad (aplicado sobre la parcela bruta): 0,7 m²c/m²s o la materializada a la aprobación del PGOU, admitiéndose en este último caso la ampliación de hasta el 10% de lo materializado para actuaciones de mejora de la accesibilidad, eficiencia energética, inclusión social y adaptación al Cambio Climático.

Ocupación: 35%, o la materializada a la aprobación del PGOU existente, admitiéndose igualmente ampliaciones de hasta el 10% con los fines anteriormente indicados.

Densidad: No se establece.

4. Volumen y forma de la edificación

Número de plantas máximo: 3 (planta baja y dos plantas piso) o las ya materializadas

Altura reguladora máxima: La que se deduce de la aplicación del Artículo V.1.44



Capítulo VI.6. Ordenanza de Productivo, P

Artículo VI.6.1. Definición y ámbito de aplicación

Históricamente todos los usos se desarrollaban en el interior de las parcelas, en las que convivían huertas, talleres, almacenes, comercios y viviendas, produciéndose la segregación funcional de los usos a partir de la revolución industrial y la aceptación de las tesis del movimiento moderno. Surgieron así los espacios destinados a usos urbanos específicos, bien por la planificación acomodada a los requisitos empresariales, o por la concentración espontánea de los mismos en la periferia del suelo urbano, habitualmente junto a las vías de comunicación. Este es el caso del suelo específicamente productivo del valle de Toranzo, concentrado en áreas periféricas, en las que la edificación se dispone en edificio único, o conjunto de edificaciones orgánicamente relacionadas, en función de la más eficaz organización del proceso productivo, desarrollado principalmente en planta baja, con un alto índice de ocupación de parcela. Esta ordenanza se acomoda a las condiciones de desarrollo que han posibilitado la implantación de las industrias en Toranzo, de forma que la zona de ordenación urbanística productiva está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan (serie o.4) con la clave P.

Artículo VI.6.2. Configuración de zona

Configuración de zona		
Sistema de ordenación	Tipología edificatoria	Uso Global
Por área de movimiento	Edificación exenta	Productivo

Artículo VI.6.3. Usos pormenorizados

1. Dominante

Productivo

Industria general

Talleres

2. Compatibles

Residencial

Vivienda para encargados de vigilancia y/o custodia (una por establecimiento)

Usos hoteleros en parcela exclusiva.

Terciario

Comercial

Oficinas

Recreativos

Servicios

Estaciones de Servicio y Gasolineras

3. Incompatible

Los no considerados en el Artículo VI.1.3, ni en los puntos anteriores.

Artículo VI.6.4. Parámetros urbanísticos

1. Parcela edificable

- Parcela bruta mínima: 500 m²s
- Círculo inscrito: 10 metros.
- Frente de parcela mínimo: 8 metros.

2. Posición de la edificación en la parcela

- Distancia mínima al linde frontal: 8 metros, sin perjuicio de lo previsto en el Artículo V.2.8.
- Distancia mínima a linderos laterales y trasero: Sin perjuicio de lo previsto en el Artículo V.1.56, el 50% de la altura reguladora de las edificaciones, con un mínimo de 5 metros.
- Separación entre edificaciones: la semisuma de las respectivas alturas reguladoras, con un mínimo de 6 metros.
- Profundidad edificable: No se establece.
- Rasantes: conforme se deduce de la línea de rasante establecida por el viario existente

3. Intensidad de la edificación

- Edificabilidad (sobre la parcela bruta): 0,6 m²c/m²s
 - Ocupación (de la parcela neta): 50%
- En el caso de sustitución se podrá aplicar la ocupación y edificabilidad preexistentes.

4. Volumen y forma de la edificación

- Número de plantas máximo: No se establece
 - Altura reguladora máxima: 7 metros.
 - Altura total máxima: 8 metros.
- Podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Artículo VI.6.5. Otras condiciones

1. **Aparcamientos:** la dotación será reducida o eximida en aquellos casos en los que se justifique su imposibilidad técnica.



Capítulo VI.7. Ordenanzas de Ámbito, O

Artículo VI.7.1. Definición y ámbito de aplicación

1. Se aplicarán sobre los ámbitos de reordenación y de expansión de los núcleos de Corvera de Toranzo y su entorno, ya sean de suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado, supeditadas a la necesidad de ordenación detallada a través de planeamiento de desarrollo, por lo que las disposiciones que aquí se establecen deberán ser complementadas por las ordenanzas que se aprueben en los planes parciales correspondientes, siempre dentro de las limitaciones y condiciones que se establecen en las fichas de cada ámbito y normativa aplicable.

2 La Ordenanza de Zona de Ámbito se aplica a las áreas expresamente grafiadas en los planos de calificación del suelo del plan de la serie o.4 a los que se asigna la clave O seguida de dos dígitos.

3. En los ámbitos de aplicación de las ordenanzas de zona O, la transformación de los terrenos será por unidades de actuación completas, siendo precisa la redacción de planes parciales que detallen la ordenación pormenorizada en el Plan General.

Así, en el suelo transformable se han definido un total de siete ordenanzas distintas, agrupadas en cuatro bloques diferentes, según las tipologías y usos dominantes:

Tipología de las ordenanzas de ensanche y ampliación		
Clave	Plantas	Descripción
O23	B+2	Residencial agrupado tres alturas
O33	B+2	Residencial mixto tres alturas
O41	B+1	Productivo. hasta dos plantas

4. Las dimensiones máximas de la edificación serán equivalentes a las de la ordenanza de zona agrupada, de forma que la Profundidad edificable y la Longitud máxima de fachada no excedan de los 30 metros

5. La asignación concreta de usos y el reparto de edificabilidades se realizará mediante el instrumento de desarrollo, conforme se determina en las fichas de los ámbitos del PGOU.

Capítulo VI.8. Ordenanzas Dotacionales, L, Q

Artículo VI.8.1. Definición y ámbito de aplicación

1. Se incluyen en la Ordenanza de Zona de Espacios Libres los terrenos destinados con carácter excluyente a satisfacer los usos definidos en el Capítulo V.3.Sección 6. Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de las series o.3 y o.4 con la clave LE y a los que se atribuyen las siguientes categorizaciones.

Clave	Núcleo	Espacio libre
LE-01-01	CORVERA	Jardín
LE-01-02	CORVERA	Anexo a Viario
LE-01-03	CORVERA	Jardín
LE-02-01	PRASES	Área Estancial
LE-03-01	BORLEÑA	Parque
LE-03-02	BORLEÑA	Área Estancial
LE-03-03	BORLEÑA	Anexo a viario
LE-04-01	QUINTANA DE TORANZO	Parque
LE-04-02	QUINTANA DE TORANZO	Área Estancial
LE-04-03	QUINTANA DE TORANZO	Anexo a Viario
LE-06-01	CASTILLO PEDROSO	Anexo a Viario
LE-06-02	CASTILLO PEDROSO	Anexo a Viario
LE-06-03	CASTILLO PEDROSO	Área Estancial
LE-06-04	CASTILLO PEDROSO (Merendero)	Área Estancial
LE-06-05	CASTILLO PEDROSO (Parque del Carmen)	Parque
LE-06-06	CASTILLO PEDROSO (Lavadero)	Área Estancial
LE-07-01	SAN VICENTE DE TORANZO	Anexo a Viario
LE-07-02	SAN VICENTE DE TORANZO	Anexo a Viario
LE-07-03	SAN VICENTE DE TORANZO	Área Estancial
LE-09-01	ONTANEDA	Parque
LE-09-02	ONTANEDA	Área Estancial
LE-09-03	ONTANEDA	Jardín
LE-10-01	ALCEDA	Parque
LE-10-02	ALCEDA	Jardín
LE-10-03	ALCEDA	Anexo a Viario
LE-10-04	ALCEDA	jardín
LE-10-05	ALCEDA	jardín
LE-10-06	ALCEDA	Anexo a Viario
LE-10-07	ALCEDA	Parque

2. La ampliación de los espacios libres a través de actuaciones aisladas se desarrollará sobre terrenos a los que se asigna la clave LG, conforme a los criterios que se establecen en la memoria de ordenación del PGOU.



3. Se incluyen en la **Ordenanza de Zona de Equipamientos** los terrenos destinados con carácter excluyente a acoger instalaciones o edificaciones necesarias para el desempeño de los usos definidos en el Capítulo V.3.Sección 5. Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de las series o.3 y o.4 con la clave QE, a los que se identifica con uno de los usos definidos en el Artículo V.3.30, conforme con la asignación que se establece en la tabla siguiente, en la que se asigna la ordenanza aplicable:

Clave	Núcleo	Tipo de Equipamiento	Nombre	O.Z. SUBSIDIARIA
QE-10-02	Alceda	Educativo	CP Agustín Riancho, Aula Infantil, IES Vega de Toranzo	G
QE-01-02	Corvera	Sociocultural	Telecentro – Antiguas escuelas	G
QE-03-03	Borleña	Sociocultural	Telecentro	U2
QE-04-05	Quintana	Sociocultural	Telecentro – Escuelas	U2
QE-04-06	Quintana	Sociocultural	Antiguo Telecentro	U2
QE-06-02	Castillo Pedroso	Sociocultural	Telecentro – Antiguas escuelas	U2
QE-07-09	San Vicente	Sociocultural	Antiguas Escuelas	UH
QE-07-11	San Vicente	Sociocultural	Museo el Hombre y el Campo	P
QE-07-13	San Vicente	Sociocultural	Centro Cultural	U2
QE-08-04	Esponzués	Sociocultural	Antiguas Escuelas	UH
QE-10-01	Alceda	Sociocultural	Centro de la Tercera Edad	G
QE-10-04	Alceda	Sociocultural	Biblioteca	G
QE-11-02	Sel del Tojo	Sociocultural	Antiguas escuelas	NT
QE-01-01	Corvera	Sanitario-Asistencial	Centro de Salud	G
QE-07-06	San Vicente	Sanitario-Asistencial	Residencia de Mayores	-
QE-07-07	San Vicente	Sanitario-Asistencial	Protección Civil	P
QE-09-11	Ontaneda	Sanitario-Asistencial	Centro Salud Alto Pas	G
QE-07-05	San Vicente	Administrativo	Ayuntamiento	P
QE-09-08	Ontaneda	Administrativo	Servicios Municipales-Antigua Estación	G
QE-09-09	Ontaneda	Administrativo	Cuartel de la Guardia Civil	G
QE-09-10	Ontaneda	Administrativo	Oficina de Correos	G
QE-01-03	Corvera	Deportivo	Pista polideportiva	P
QE-01-04	Corvera	Deportivo	Bolera	P
QE-01-07	Corvera (Cillero)	Deportivo	Pista polideportiva	P
QE-03-01	Borleña	Deportivo	Bolera	U2
QE-03-02	Borleña	Deportivo	Pista polideportiva	P
QE-04-02	Quintana	Deportivo	Bolera	U2
QE-06-04	Castillo Pedroso	Deportivo	Campo de fútbol	U2
QE-06-05	Castillo Pedroso	Deportivo	Bolera	U2
QE-07-02	San Vicente	Deportivo	Campo de Fútbol	-
QE-07-03	San Vicente	Deportivo	Ampliación campo de Fútbol	P
QE-07-10	San Vicente	Deportivo	Pista polideportiva	P
QE-07-12	San Vicente	Deportivo	Bolera	U2
QE-09-02	Ontaneda	Deportivo	Piscina municipal	-
QE-09-06	Ontaneda	Deportivo	Pabellón polideportivo	P
QE-09-07	Ontaneda	Deportivo	Bolera	-
QE-01-05	Corvera	Religioso	Iglesia de San Juan	-
QE-01-06	Corvera	Religioso	Cementerio	-

Clave	Núcleo	Tipo de Equipamiento	Nombre	O.Z. SUBSIDIARIA
QE-01-08	Corvera	Religioso	Ernita de San Antonio (Cillero)	-
QE-02-01	Prases	Religioso	Cementerio	-
QE-02-02	Prases	Religioso	Iglesia de Santa María	-
QE-03-05	Borleña	Religioso	Iglesia de San Antonio Abad	-
QE-03-06	Borleña	Religioso	Cementerio	-
QE-03-07	Borleña	Religioso	Ernita de Santa Leocadia	-
QE-03-08	Borleña	Religioso	Ernita de Santa Lucía	-
QE-04-01	Quintana	Religioso	Cementerio	-
QE-04-03	Quintana	Religioso	Humilladero	-
QE-04-07	Quintana	Religioso	Santa María Magdalena	-
QE-05-01	Villegar	Religioso	Iglesia de San Esteban	-
QE-05-03	Villegar	Religioso	Cementerio	-
QE-06-01	Castillo Pedroso	Religioso	Cementerio	-
QE-06-03	Castillo Pedroso	Religioso	Iglesia de San Pantaleón	-
QE-06-06	Castillo Pedroso	Religioso	Ernita del Carmen	-
QE-07-01	San Vicente	Religioso	Cementerio	-
QE-07-08	San Vicente	Religioso	Iglesia de San Vicente	-
QE-08-02	Esponzués	Religioso	Iglesia de San Pedro	-
QE-08-03	Esponzués	Religioso	Cementerio	-
QE-09-01	Ontaneda	Religioso	Cementerio	-
QE-09-05	Ontaneda	Religioso	Iglesia de San Juan Bautista	-
QE-10-06	Alceda	Religioso	Iglesia de San Pedro	-
QE-10-07	Alceda	Religioso	Cementerio	-
QE-11-01	Sel del Tojo	Religioso	Ernita de Santa Isabel	-

Clave	Núcleo	Tipo de Equipamiento	Nombre	O.Z. SUBSIDIARIA
QE-03-04	Borleña	Genérico	Lavadero	-
QE-04-04	Quintana	Genérico	Lavadero	-
QE-05-02	Villegar	Genérico	Tanatorio	-
QE-05-04	Villegar	Genérico	Punto Limpio	-
QE-07-04	San Vicente	Genérico	Almacén	P
QE-07-14	San Vicente	Genérico	Lavadero	-
QE-08-01	Esponzués	Genérico	Lavadero	-
QE-09-03	Ontaneda	Genérico	Almacén	P
QE-09-04	Ontaneda	Genérico	Almacén	P
QE-10-03	Alceda	Genérico	Terminal de Autobuses	P
QE-10-05	Alceda	Genérico	Lavadero	-

4. La ampliación de los equipamientos a través de las actuaciones aisladas se desarrolla sobre terrenos a los que se asigna la clave QG,



Artículo VI.8.2. Ordenanza de Espacios Libres.

1. El uso concreto y los parámetros urbanísticos de los Espacios Libres con la clave LE, será la que se deduce de la Categoría que se establece en la tabla de espacios libres incluida en la memoria del PGOU. Los usos concretos cumplirán, además de las condiciones del uso, el resto de determinaciones propias del PGOU que sean aplicables (condicionantes de actuación, normas de urbanización, de protección ambiental y demás).

2. Los espacios libres integrados en sectores, identificados en los planos de ordenación con la clave LL, disponen, a priori, de una categoría genérica, que será fijada en la tramitación urbanística que detalla la ordenación concreta de cada ámbito conforme a las determinaciones de las fichas de ámbito. Corresponde al instrumento de desarrollo fijar las limitaciones de todo tipo a los espacios libres de los ámbitos a los que se asigna en los planos de las series o.3 y o.4 la clave LL.

3. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, alterar el uso pormenorizado de un espacio libre dentro de las categorías definidas para los mismos. Podrá igualmente agregar suelos de espacios libres colindantes entre sí, con independencia de su carácter general o local y/o subdividir los señalados por el Plan General. Las decisiones en este sentido tenderán a potenciar la utilidad y funcionalidad del espacio libre, alcanzar la idoneidad de la ordenación que resulta en la propia parcela, o la imagen urbana que resulta.

Artículo VI.8.3. Ordenanza de Equipamientos.

1. El sistema de ordenación, el uso concreto y los parámetros urbanísticos de los Equipamientos existentes a la entrada en vigor del PGOU, referidos con la clave QE, será la que se deduce de la Ordenanza de Zona Subsidiaria que se establece en las tablas de equipamientos incluidas en la memoria del PGOU, salvo en el caso de edificación catalogada, que se regirá conforme al Nivel de Protección establecido en el Catálogo (Título VII). Los usos concretos cumplirán las determinaciones que se establecen en función del uso concreto, así como el resto de determinaciones propias del PGOU que sean aplicables (condicionantes de actuación, normas de urbanización, de protección ambiental y demás).

2. Los equipamientos integrados en sectores a priori disponen de una vocación genérica, identificada en la regulación de usos con la clave QGE, que será fijada en la tramitación urbanística que detalla la ordenación concreta de cada ámbito, todo ello conforme a las determinaciones de las fichas de cada ámbito. Corresponde al instrumento de desarrollo fijar las limitaciones de todo tipo a los equipamientos de los ámbitos a los que se asigna en los planos de ordenación de las series o.3 y o.4 la clave QL.

3. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, alterar el uso pormenorizado de un equipamiento dentro de las categorías definidas para los mismos, previo informe de la administración sectorial competente en la planificación del concreto uso afectado que justifique la innecesariedad del mismo. Podrá igualmente agregar suelos de equipamientos colindantes entre sí, con independencia de su carácter general o local, y/o subdividir los señalados por el Plan General. Las decisiones en este sentido tenderán a potenciar la utilidad y

funcionalidad del equipamiento, alcanzar la idoneidad de la ordenación que resulta en la propia parcela, o la imagen urbana que resulta.

4. Las condiciones que hacen referencia a intensidades, características de posición y forma de los edificios destinados a equipamiento sólo serán de aplicación en obras de nueva planta, aplicándose la **ordenanza de zona subsidiaria** que se establece en la tabla del Artículo VI.8.1.

5. Cuando no se dispusiera de otra mejor referencia, serán aplicables las siguientes **condiciones residuales**:

- Edificabilidad máxima: 0,5 m²c/m²s sobre parcela neta edificable, salvo para las instalaciones deportivas al aire libre, en las que la edificabilidad será de 0,30 m²c/m²s sobre parcela neta.
- Posición de la edificación, sin perjuicio de la definición vía Estudio de Detalle
 - d) Alineación de fachada libre, con distancia a linderos mínima de 3m, salvo que en los planos del Plan se señale expresamente otro valor.
 - e) Retranqueo a linderos: 3/4 de la altura, mínimo 3 metros
 - f) Altura reguladora: 7 metros
- Ocupación máxima: 50% de la superficie de parcela neta.



Capítulo VI.9. Ordenanza de viario. V

Artículo VI.9.1. Definición y ámbito de aplicación

1. Se entiende aplicable la Ordenanza de Zona de Viario a los terrenos destinados por el PGOU, o por los instrumentos que lo desarrollen, a tráfico rodado y/o peatonal, así como los terrenos excedentes de las alineaciones, destinados a sobrancho o zonas ajardinadas integradas en el viario.
2. Su ámbito es el correspondiente a sistemas generales expresamente asignados a esta función, conforme sean grafiados en los planos de ordenación de las fases posteriores.
3. La ordenación pormenorizada del viario supralocal se hará mediante planes o proyectos específicos, redactados y tramitados conforme a los regímenes derivados de la legislación sectorial de aplicación.
4. Los viales que se planteen en desarrollo del PGOU tendrán en cuenta y reflejarán
 - a) Las condiciones establecidas en las fichas de los ámbitos y en el resto de la documentación integrada en la Memoria de Ordenación del PGOU que se refiere al viario.
 - b) Las situaciones colindantes existentes o previsibles.
 - c) Las necesidades de movimiento peatonal.
 - d) El arbolado y tratamiento de aceras y espacios no ocupados por calzadas.
 - e) La atenuación de la eventual afección acústica y lumínica mediante las medidas precisas.
5. El viario público existente en el interior de las manzanas o parcelas, no grafiado expresamente como determinación de planeamiento, se entenderá que tiene carácter indicativo. Podrá ser mantenido en su estado actual y podrá ser, alternativamente, trasladado, ajustado o eliminado mediante instrumento de desarrollo aplicable en función del caso, si bien es exigible la acreditación previa de la innecesariedad del mismo.



normativa de protección

Título VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Capítulo VII.1. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN**Artículo VII.1.1. Objeto, contenido y determinaciones del Catálogo**

1. Al amparo de lo contemplado en este título quedan protegidos los elementos que integran el **Patrimonio Cultural de Corvera de Toranzo**, con independencia de la clasificación y calificación del suelo, de forma que los Monumentos y Bienes de Interés Cultural, Catalogados e Inventariados conforme a lo previsto en la legislación del Estado y la ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, los yacimientos o zonas arqueológicas y restos históricos, los edificios y elementos singulares, que disponen de reconocido valor histórico, tipológico, arquitectónico, artístico, etnográfico o ambiental, incluido el conjunto histórico de Alceda, los espacios urbanos nucleares de Corvera, Prases, Villegar, Borleña, Quintana, Castillo Pedroso, Esponzués, San Vicente, Ontaneda, Alceda y Sel del Tojo, y los jardines urbanos de Alceda, gozan del estatuto de protección que se desprende de la presente normativa. Del mismo modo se considera con valor patrimonial el paisaje urbano y territorial construido por la estructura de espacios libres públicos y privados, caminos, agrupaciones urbanas y cierres de parcela de piedra seca y forja, tal y como son descritos en el estudio de paisaje incluido en la memoria del presente PGOU.

2. Como documento complementario de las determinaciones del PGOU, de conformidad con lo previsto por los artículos 33, 44.1.d) y 64 de la Ley de Cantabria 2/2001, así como los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento y lo señalado en los artículos 6 y 56 de la Ley de Cantabria 11/1998, se incorpora al plan general un **Catálogo del Patrimonio Cultural de Corvera de Toranzo**, que contiene los elementos del patrimonio que quedan sujetos a los regímenes especiales de protección del presente título, que, por su interés, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes, estableciéndose las condiciones oportunas para su conservación y mejora. Se ha dividido en los tres documentos siguientes: CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS (**CEP**), CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO (**CER**) y CARTA ARQUEOLÓGICA MUNICIPAL (**CAM**).

3. El Catálogo del PGOU incorpora la totalidad de los elementos protegidos al amparo de la legislación sobre patrimonio histórico-artístico (Ley 16/1985 del patrimonio Histórico Español, desarrollada parcialmente por el Real Decreto 111/1986), debiendo considerarse en el futuro incorporados, además, aquellos otros en relación a los cuales, se resuelva o incoe su calificación como BIC o BIL, o sean incluidos en el Inventario General de Patrimonio de Cantabria con arreglo a lo dispuesto por la vigente Ley de Cantabria 11/1998, de Patrimonio Cultural, así como los yacimientos arqueológicos que sean encontrados.

4. Tanto la descatalogación como la incorporación de elementos al Catálogo se desarrollarán a través de la **modificación del planeamiento** (Artículo I.1.4), respetando las determinaciones de la legislación específica, así como los informes de las entidades y organismos con competencias en la protección del patrimonio cultural.

**Artículo VII.1.2. Elementos sometidos al régimen de protección autonómico**

1. La vigente Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria contempla la protección de los bienes inmuebles del patrimonio cultural cuya protección se considera de interés público a través de su calificación o inventariado, resultando de ello la aplicación de un régimen de protección específico, previsto en la mencionada regulación legal, así como en las específicas declaraciones que se emiten en su desarrollo:

- a) Bienes de Interés Cultural. Aquellos declarados como tales e inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural de Cantabria.
- b) Bienes Catalogados. Aquellos declarados como tales e incorporados en el catálogo General de los Bienes de Interés Local de Cantabria.
- c) Bienes Inventariados. Aquellos incluidos en el Inventario General de Patrimonio de Cantabria.

2. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre un Bien de Interés Cultural o Local y sobre los Inventariados están obligados a conservarlos, cuidarlos y protegerlos debidamente, pudiendo el Gobierno Regional suspender toda clase de obras y trabajos que se realicen en contravención de la normativa aplicable, así como ordenar de forma ejecutiva la reparación de los daños causados.

3. Las intervenciones que deban realizarse sobre los BIC y su entorno, incluidos los contemplados en el Inventario Arqueológico de Cantabria, quedarán sujetas a **autorización de los órganos competentes del Gobierno de Cantabria**, salvo en el caso de los conjuntos monumentales cuyo plan de ordenación haya sido informado favorablemente por el organismo competente del Gobierno de Cantabria. La citada autorización es previa a la concesión de licencia municipal o autorización de la intervención. Para los bienes declarados BIL (art. 66.2 de Ley de Cantabria 11/1998) y para los Bienes Inventariados (art 47.10 y 67.1 de la Ley de Cantabria 11/1998) las intervenciones deben ser **previamente notificadas a la Administración Regional**.

Conforme establece la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, los propietarios, poseedores o usuarios de elementos del patrimonio (escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces y demás piezas y monumentos de análoga índole) no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del órgano competente del Gobierno Regional, quedando encomendado el cuidado de estas piezas y monumentos al Ayuntamiento, quien será responsable de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento del Servicio de Patrimonio cualquier infracción al respecto.

4. Mientras que todos los yacimientos incluidos en el Inventario Regional disponen de la categoría de BIC (conforme al 98.2 de la Ley de Cantabria 11/1998) y una regulación concreta a través de las Áreas de Interés Arqueológico del PGOU (tal y como se contempla en la Carta Arqueológica Municipal contenida en el PGOU), a continuación se enumeran el resto de bienes catalogados que gozan de la consideración de Protección Integral (por estar protegidos conforme a la Ley de Cantabria 11/1998):

Bien de Interés Cultural, en categoría de Monumento

Denominación del Bien	Fecha	Estado	Entorno de protección	Estado
Casa solariega de Díaz de Villegas y finca anexa, portalada y cerramiento	BOC 14-02-1992	Declarado	NO	
Casona de Calderón de la Barca, en San Vicente de Toranzo	BOC 03-04-1992	Declarado	NO	
Torre de Agüero, en San Vicente de Toranzo	1992 (D.A. 2 LPHE)	Declarado	SI, BOC 27-04-2005	Declarado

Bien de Interés Cultural, en categoría de Conjunto Histórico

Denominación del Bien	Fecha	Estado
Lugar de Alceda	B.O.C. 18-04-1985	Declarado

Bien de Interés Cultural, en categoría Zonas Arqueológicas, Yacimientos Arqueológicos

Denominación del Bien	Fecha	Estado	Entorno de protección
Conjunto arqueológico de la Espina de Gallego, Cildá, El Cantón, Campo de Las Cercas	BOC 25-06-2002	Declarado	NO

Bien Inventariado

Denominación del Bien	Fecha	Estado
Casona de la Sierra, en San Vicente de Toranzo	BOC 03-12-2002	Declarado
Palacio de Ontaneda, en Ontaneda	BOC 31-03-2004	Declarado

5. En todo caso, las disposiciones contenidas en el PGOU que afecten a los elementos protegidos conforme la Ley 11/1998 se aplicarán siempre de forma complementaria y en aquellos aspectos que no fueran contradictorios, o no estuvieran regulados por las normas y leyes específicas que puedan considerarse vigentes. La prevalencia de la normativa y legislación sectorial específica sobre la municipal será de aplicación en todo momento, así como cuando en el futuro entrase en vigor una nueva reglamentación, o cuando se produjera la concreta catalogación y protección de un elemento, yacimiento o itinerario, estuviera, o no, ya incluido en el Catálogo del PGOU.

6. Toda enajenación de Bienes de Interés Cultural o de Interés Local requerirá la previa autorización administrativa, pudiendo ejercer la Administración Regional derecho de tanteo según lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria. Asimismo, conforme al punto tercero de dicho artículo, los particulares, las entidades y personas jurídicas, eclesiásticas o civiles, no podrán, sin previa autorización del órgano competente en la protección del patrimonio, enajenar inmuebles ni objetos artísticos, arqueológicos o históricos de una antigüedad que se considere mayor de doscientos años, cualesquiera que sea su especie y su valor.



Artículo VII.1.3. Estructura del Catálogo

La individualización de los elementos, yacimientos e itinerarios sometidos a protección se desarrolla en los siguientes documentos:

1. El **Catálogo de Elementos Protegidos de Corvera de Toranzo (CEP)** incorpora, de modo individualizado monumentos, edificios, construcciones y demás obras o elementos arquitectónicos, a los que se asigna uno de los tres **niveles de protección** siguientes: Integral (I), Estructural (E) y Ambiental (A).

Incorpora, además, los espacios libres públicos y privados que merecen, conforme a los criterios del catálogo, una especial protección en atención a los valores que atesoran. Se les aplica el Nivel de protección estructural de zonas verdes (ZV).

También merecen una especial protección los espacios urbanos nucleares, grafados en los planos del Catálogo, entendidos como ámbito de protección de los bienes catalogados. En estos espacios se pretende la preservación de los invariantes paisajísticos de la escena urbana, visto como un valor patrimonial construido a lo largo de los siglos por la sociedad local. Sus determinaciones se desarrollan en los artículos VII.2.4 a VII.2.5, y VII.2.18 a VII.2.20 de esta normativa de protección.

2. La **Carta Arqueológica Municipal (CAM)** incluye las determinaciones del Informe Arqueológico redactado por el arqueólogo colegiado Rafael Bolado del Castillo, habilitado por el Gobierno Regional, conforme a lo previsto en el artículo 93.2 de la Ley de Cantabria 11/1998, incorporando, entre otros, aquellos elementos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional (INVAC). Todos los yacimientos y hallazgos arqueológicos recogidos en dicho inventario cuentan con la máxima protección legal tal como estipula en su artículo 89 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria:

"2. Todos los Yacimientos Arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional contarán con un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural, aunque formalmente no haya sido incoado el expediente para su declaración.

3. Todos los Yacimientos o Zonas Arqueológicas contarán con un entorno de protección del que son inseparables con especial atención a su contexto natural."

Los ingenios hidráulicos del municipio y cuantos otros elementos se contengan en la Carta Arqueológica Municipal tendrán una ficha específica del formato similar a las de los elementos del CEP, con una regulación remitida a la que ya está establecida en la normativa del PGOU.

A través del PGOU se establecen unas zonas de protección que abarcan ámbitos homogéneos más extensos que los ocupados estrictamente por los bienes y que afectan a su entorno más inmediato. Estas **Áreas de Interés Arqueológico** disponen así de una regulación complementaria de la normativa genérica, concreta del área donde se insertan (Artículo VII.4.2).

Artículo VII.1.4. Deber de conservación del Patrimonio Cultural Municipal

1. Los elementos catalogados merecen ser preservados y especialmente protegidos, impidiendo su sustitución indiscriminada y regulándose las intervenciones que en ellos se produzcan de acuerdo a lo previsto en la legislación específica y a las determinaciones contenidas en el presente título.

2. La catalogación de una edificación, construcción o elemento a través de su inclusión en el CEP, así como las incorporaciones de un yacimiento a la CAM, comporta la obligación de su conservación, protección y custodia en los distintos niveles considerados, así como el de reposición o eliminación de elementos determinados en el supuesto de que así se prevea.

3. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines, corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda. El incumplimiento de dichos deberes facultará al Ayuntamiento para ejercer la acción sustitutoria, pudiendo exigir al infractor por vía de apremio, el importe de las obras.

4. La obligación de conservar los elementos catalogados, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen, en ningún caso, una situación de vinculación singular, ni la ejecución de obras exceden del límite del deber de conservación del propietario.

5. El incumplimiento del deber de conservación de bienes protegidos, faculta a la Administración para ejercer la expropiación con carácter sancionador, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

6. La obligación de mantener en buen estado de conservación los edificios catalogados será especialmente fiscalizada por el Ayuntamiento y su incumplimiento dará lugar a la imposición de medidas sancionadoras de acuerdo con sus facultades urbanísticas reguladas en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Artículo VII.1.5. Destrucción del Patrimonio Cultural Municipal

1. Cuando un bien protegido, o parte del mismo, haya sido demolido o desmontado sin licencia, los intervinientes, solidariamente y por partes iguales, están obligados a la reposición del mismo a su estado original, debiendo llevarlo a cabo bajo supervisión de la Administración competente y sin perjuicio de las sanciones que pudieran ser impuestas en aplicación de la legislación sobre suelo y patrimonio.

2. Lo mismo ocurrirá con quienes destruyan el patrimonio arqueológico expresamente protegido en la presente norma o quienes degraden la calidad de los espacios verdes protegidos o los itinerarios de interés.

3. La **demolición parcial justificada** de elementos de edificios catalogados precisa la previa autorización municipal, que sólo podrá acordarse basada en el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y



en el caso de afectar a bienes de los contemplados en el Artículo VII.1.2 será precisa la conformidad del Servicio competente en protección del patrimonio del Gobierno Regional. Dicha justificación solo será posible acreditándose la imposibilidad material, la desproporción del coste de mantenimiento, o las razones de seguridad de las obras a realizar.

Artículo VII.1.6. Fomento público de la protección

1. A efectos de los deberes generales de conservación establecidos en el 0, la inclusión de un bien en el Catálogo implica para sus propietarios la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, inherentes al deber de conservación, sin perjuicio de su derecho preferente a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente, o que en lo sucesivo se aprueben.

2. Las medidas de fomento previstas en la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria y demás disposiciones complementarias, así como las ayudas precisas para la conservación serán aplicadas con carácter preferente a los edificios catalogados con un mayor nivel de protección.

3. El Ayuntamiento, en función de las disponibilidades presupuestarias, podrá crear un fondo de ayudas para colaborar en las operaciones de rehabilitación de los elementos catalogados, instrumentando, entre otras posibles, las siguientes medidas:

- a) Concesión de ayudas a las obras consideradas preferentes en los edificios catalogados a través de bonificaciones aplicadas a las cantidades resultantes de la liquidación de las tasas y licencias necesarias.
- b) Dedicación de fondos del presupuesto municipal.

Capítulo VII.2. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS INTEGRADOS EN EL CEP

Artículo VII.2.1. Régimen Especial de Conservación

1. La inclusión de un bien o elemento el Catálogo supone su adscripción a un **Régimen Especial de Conservación** del mismo, sujeto a las condiciones que a continuación se exponen.

2. La catalogación excluye al elemento de la situación de **fuera de ordenación** urbanística (Capítulo III.6), no pudiendo ser declarados fuera de ordenación por instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General.

3. La declaración del estado de ruina de los bienes catalogados no supondrá el deber de demolición. Los elementos protegidos sobre los que recaiga resolución firme declarativa de **ruina** se incorporarán al Registro Municipal de Solares, debiendo ser rehabilitados en el plazo de dos años desde que sea firme la declaración, conforme con lo establecido en el Capítulo IV del Título VI de la Ley de Cantabria 2/2001.

La posible declaración de ruina total o parcial de un elemento catalogado excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición; las posibles intervenciones de demolición en el mismo deberán respetar las determinaciones proteccionistas del PGOU, limitándose exclusivamente a evitar riesgo de daños a terceros, salvo aquellas partes del bien protegido en estado de ruina inminente. Cuando fuera preciso proceder a la demolición o despiece de elementos o partes en estado de ruina física, las intervenciones habrán de contemplar asimismo la total reposición del elemento o parte demolida o despiezada.

4. Los edificios catalogados pueden ser dispensados del cumplimiento de alguna de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad, en lo relativo a altura libre, dimensiones de los huecos de ventilación e iluminación, patios, ascensores, portales, escaleras, todo ello cuando su cumplimiento esté justificadamente condicionado por el mantenimiento del elemento o elementos que se hayan de preservar, siempre que reúnan las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se destina el bien.

5. En el caso de que un edificio catalogado se apartara de la Ordenanza de Zona para la actuación en el mismo será exigible el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, en el que se pondere la concurrencia de las circunstancias excepcionales requeridas en atención a las siguientes circunstancias:

- a) Que se atenga estrictamente a las obras permitidas y a los aprovechamientos máximos establecidos en este Plan, o a los ya materializados.
- b) Que las actuaciones constituyan aportaciones arquitectónicas de reconocida calidad objetiva y armonicen estética y ambientalmente con las edificaciones próximas y con el contexto general del entorno.



Artículo VII.2.2. Autorización de intervenciones en elementos catalogados

1. Cualquier intervención en un elemento incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos deberá rescatar, en la medida de lo posible, los elementos de interés que deban ser objeto de conservación y puedan ser individualizados, como son los elementos decorativos significativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc.).

En toda intervención en los elementos catalogados (CEP) se tendrán en cuenta las precisiones adoptadas en las Fichas de Catálogo en lo que a las obras admitidas se refiere, conforme al Nivel de Protección e Intervención asignado. Los contenidos de las fichas incluidos en los apartados descriptivos, así como las valoraciones y recomendaciones de actuaciones que afectan a los definidos como "elementos particulares", pueden servir de guía para la elaboración de los correspondientes proyectos de intervención y de referencia para la emisión de los informes municipales. Lo mismo que sucede en los "Datos de intervención" ajenos al Nivel de Intervención. Las fotografías que contienen carecen de valor vinculante.

Se entenderá a este respecto que los elementos descritos lo son en la medida que constituyen precisamente el objeto de la protección, como las concretas referencias a fachadas, alturas, volumetría, inserción en la parcela o terreno, accesos, cubiertas específicas, elementos estéticos, formas de resolución de los huecos, edificaciones complementarias, tratamiento de las parcelas, etc., sin que su contenido o determinaciones dispongan de un carácter vinculante, por tratarse de recomendaciones

Para la correcta aplicación de los criterios aplicables a los elementos catalogados podrá efectuarse la *consulta previa* a la petición de licencia, en respuesta a la cual los Servicios Técnicos Municipales habrán de concretar las características de las obras posibles en el elemento catalogado y cuantas indicaciones sean precisas.

2. Para la intervención en Bienes de Interés Cultural, Local o incluidos en el Inventario General de Patrimonio Cultural de Cantabria, ya declarados, o en tramitación, así como aquellos afectados con arreglo a lo previsto en la legislación protectora del patrimonio histórico y su entorno, se estará a lo establecido en el Artículo VII.1.2.

3. Además de la documentación señalada en el Capítulo III.2.Apartado 3, el promotor de cualquier intervención encuadrable entre las obras tuteladas o mayores, o que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales pueda afectar a los valores que motivaron la inclusión de un bien en el Catálogo de Elementos Protegidos, junto con la solicitud de la preceptiva licencia, presentará en el Ayuntamiento la documentación en la que se aportarán los datos del estado actual del elemento catalogado, incluyendo:

- 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 elemento protegido, de sus características originales y de su evolución.
- b) Descripción fotográfica del bien catalogado en su conjunto y de sus elementos más característicos.

- c) Planos de plantas, alzados, secciones, cubiertas y detalles constructivos necesarios para la descripción y el diagnóstico estructural y constructivo del inmueble.
- d) Justificación de las técnicas empleadas en la Intervención.

4. El autor de la documentación será técnico legalmente competente y atenderá fundamentalmente a lo relacionado con los elementos protegidos y señalados como de especial relevancia en la ficha del Catálogo. Asimismo, aportará de forma clara los aspectos básicos de la propuesta de intervención que se pretenda y sus implicaciones en los aspectos objeto de protección.

5. Los Servicios Técnicos Municipales a la vista de la documentación presentada, y de las visitas que se consideren oportunas, redactarán un informe técnico en donde se aclaren, objetiven y concreten, si fuera necesario, las determinaciones de protección del elemento catalogado. La documentación complementaria y el informe municipal constituirán el contexto previo a la redacción del proyecto técnico y a la solicitud de la licencia correspondiente. En este contexto, quedarán identificados para el bien protegido en cuestión los aspectos que, siendo objeto de una valoración absoluta, habrán de ser mantenidos físicamente, diferenciándose de otros que, siendo objeto de una valoración referencial, se podrán reconstruir e reinterpretar y, finalmente, de los que, sin valor, podrían ser eliminados.

6. La obligación de mantener algún elemento de la edificación, o su restitución a su estado anterior, podrá ser objeto de garantía mediante fianza, cuya cuantía se establecerá en función de las características y magnitud de la intervención, de modo que permita la actuación subsidiaria de la Administración en caso de incumplimiento.

Artículo VII.2.3. Tipos de obras e Intervenciones admitidas en los elementos del CEP

1. Las intervenciones en bienes catalogados tendrán siempre por objeto la conservación y puesta en valor del bien y de los elementos patrimoniales de los que consta, sean de naturaleza arquitectónica, artística, constructiva, paisajística, etnográfica, etc.; incidiendo en el caso de los edificios u obras arquitectónicas o de ingeniería, en el mantenimiento y conservación de los invariantes formales y tipológicos.

A su vez, cualquier actuación debe orientarse hacia una mejora de las condiciones estructurales del territorio, la coherencia de su lectura histórica y las condiciones de estabilidad, higiene o confort de los potenciales usuarios, no renunciando a posibles condiciones de transformación económica que garanticen la permanencia en uso del bien, y con ello su conservación; sin perder la condición que justifica su inclusión en el catálogo, compaginando las características propias de los distintos bienes y haciéndolas compatibles a los posibles usos que se demanden dentro de nuevas situaciones de la estructura económica.

2. La edificación y el régimen de usos en edificaciones incluidas en este Catálogo, sin perjuicio de las especificidades de los bienes protegidos al amparo de la legislación sectorial, se regirán por lo dispuesto en la



Ordenanza de Zona en que se encuentren ubicados, la ficha del ámbito, en su caso, o la normativa específica aplicable en el Suelo Rústico.

No obstante, en ninguno de los niveles de protección se admiten la implantación de nuevos usos productivos, salvo el de talleres domésticos, ni de usos terciarios vinculados al esparcimiento. Asimismo, no se admite la reconversión de los edificios a usos residenciales de vivienda colectiva, residencia comunitaria u hotelero, ni a usos terciarios, sin la específica acreditación del mantenimiento de la estructura espacial del edificio.

3. Las obras que se admiten en los elementos integrados en el CEP atenderán a las siguientes limitaciones:

A. Obras de CONSERVACIÓN y MANTENIMIENTO

Actuaciones de cuidado de los elementos protegidos encaminadas a conseguir unas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de los elementos protegidos que deben respetar íntegramente todas sus características constructivas, inadmitiéndose la alteración o sustitución de los elementos estructurales, salvo todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado, como la cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, y similares. Admite las estrictas obras de mantenimiento material, como reparación de solados, revoco, pintura, tratamientos de la piedra, etc.

B. Obras de RESTAURACIÓN

Actuaciones que deberán respetar la organización espacial, constructiva y de composición en planta de las edificaciones existentes, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior y conservando la decoración perteneciente a etapas anteriores que sea congruente con la calidad y valor del edificio.

No se admiten entre este tipo de obras aportaciones de nuevo diseño, pero sí las que suponen la reposición o reproducción de las condiciones originales, incluyendo también la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos. Se incluyen en este tipo de obras las de consolidación, afianzamiento y refuerzo de los elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos cuando sea preciso

C. Obras de CONSOLIDACIÓN y REHABILITACIÓN

Actuaciones destinadas a la renovación o refuerzo de los elementos estructurales y las destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, manteniendo, en todo caso, las características estructurales generales de edificio. Entre otras, este tipo de intervenciones podrá suponer: la adecuación o implantación de usos bajo cubierta; la modificación de patios interiores o de huecos en fachadas que no sean objeto de protección parcial; las aperturas de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados.

D. Obras de REESTRUCTURACIÓN

Acciones que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio, con la alteración parcial o total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que pertenecieran. Admiten la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores que pudieran ser objeto de protección parcial. La reestructuración podrá dar lugar a modificaciones de volumen de acuerdo con los límites establecidos en cada uno de los niveles de intervención y las fichas del catálogo.

E. Obras de RECONSTRUCCIÓN

Son las destinadas a la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas, entendiéndose por éstas todas aquellas que definen la imagen y forma de un edificio tales como el volumen exterior, los huecos de fachada, la altura deformados, las fachadas o los materiales.



Sección 2. Niveles de Protección Integral (I)

Artículo VII.2.4. Definición y ámbito de aplicación

1. Integran este Nivel de Protección las construcciones que están declaradas de interés cultural o están en trámite de declaración, así como los que gozan del régimen de protección establecido para los monumentos por la legislación estatal o la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria. La pérdida de tal condición de alguno de ellos, hace automática su desaparición como monumento. Asimismo la declaración como Bien de Interés Cultural, Bien Catalogado o Bien Inventariado, conlleva la automática inclusión en el catálogo con esta categoría, sin que en ninguno de los casos ello implique la modificación puntual del planeamiento.

Se incluyen en este grado los edificios y construcciones declarados, calificados, o que cuentan con expediente incoado, y que están sujetos bien a regímenes de protección e intervención propios, bien a regímenes de protección e intervención genéricos y transitorios y, en todos los casos, a consultas vinculantes de instituciones supramunicipales, y a las correspondientes autorizaciones a emitir por las mismas. Se trata de edificios y construcciones afectados bien por decisiones o declaraciones de protección, o por expedientes incoados con ese fin, aun cuando no estén finalizados, promovidos por entidades supramunicipales competentes en la materia (Administración Autonómica y del Estado).

2. Integran también el **Nivel de Protección Integral** los bienes que disponen de interés destacado y singular y que deban ser conservados íntegros por su carácter, o por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias. Son identificativos de tipo e irreproducibles.

3. En este Nivel se protegen los elementos en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio, y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elementos integrantes del patrimonio arquitectónico.

Artículo VII.2.5. Política de aplicación

La política de actuación propia de este nivel de protección admite intervenciones constructivas destinadas a mantener los elementos tipológicos, estructurales, formales y estilísticos de cada elemento protegido y de cada una de sus partes, asegurando a la vez las imprescindibles condiciones de estabilidad, seguridad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización.

Artículo VII.2.6. Intervenciones autorizadas

1. El régimen de tratamiento y preservación de esos elementos y espacios protegidos por la legislación estatal o la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria se corresponde con el específico régimen de protección establecido para los mismos en el marco de la indicada declaración, calificación o expediente específico. Las actuaciones sobre los elementos incluidos en este nivel se regirán por lo establecido en la regulación normativa que motiva su catalogación. Los que son protegidos con arreglo a la Ley de Cantabria 11/1998,

quedan sometidos al "Régimen de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de Cantabria", establecido en el título III de dicha norma.

2. Las actuaciones en el resto de los elementos incluidos en el Nivel de Protección Integral serán las encuadrables en las definidas como: A) **Conservación y Mantenimiento** y B) **Restauración**, en los concretos términos establecidos en el Artículo VII.2.3 siempre que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del bien.

No obstante, pueden autorizarse:

- La demolición de aquellos cuerpos de obra internos o externos que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad del bien a proteger.
- La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos o elementos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, reposición o eliminación que será preceptiva siempre que el elemento, cuerpo o hueco en cuestión implique una lectura equívoca o desajustada en cualquier sentido del bien.
- Las obras de adecuación del espacio interno a usos que no sean contrarios a conservar o mantener la integridad de su valor cultural.
- La restitución tipológica del edificio, en caso de bienes de naturaleza arquitectónica, siguiendo las pautas del edificio original.

Las obras de nueva edificación se consideran excepcionales y sólo serán admisibles, como reconstrucción, cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación, que implicará, cuando menos, a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, reproduciendo todas sus características morfológicas, materiales y elementos de diseño (incluido espesor aparente de muros), manteniéndose el número de plantas y la altura de la edificación.



Sección 3. Nivel de protección Estructural, E

Artículo VII.2.7. Definición y ámbito de aplicación

El **Nivel de Protección Estructural** incluye los elementos singulares que, por sus características especiales respecto a la representatividad histórica, relación con el entorno, cualidades artísticas, o por conformar el ambiente en que se encuentran, deben ser conservados, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y aquellos que presentan un valor intrínseco.

Son bienes, sin que puedan ser catalogados en sentido estricto como monumentos, que poseen un notable valor constructivo, estilístico y/o estético, por lo que pueden ser considerados elementos representativos de formas de construcción, distribución y decoración históricas del municipio. Frente al carácter singular de los edificios integrados en el Nivel de Protección Integral, el carácter de los edificios incluidos en la Protección Estructural puede ser más civil, homogéneo y repetitivo, aunque conservando cada uno de ellos una peculiar identidad, significándolos dentro de su grupo de edad o situación. Son edificios y construcciones en los que se reconoce su valor individual y que pueden contar, además, con elementos protegibles y protegidos, tanto en su envolvente, como en su interior.

Artículo VII.2.8. Política de aplicación

Los elementos del Nivel de Protección Estructural deben conservarse íntegramente por su interés arquitectónico y su importancia en la trama urbana, pudiendo ser objeto de rehabilitación en su interior, o en su fachada, las restauraciones que permitan recuperar los valores arquitectónicos e históricos de la edificación y mantener, todo ello con un uso acorde a la función y el carácter singular del edificio, cuidándose en estas intervenciones el tratamiento del entorno próximo a la edificación.

Artículo VII.2.9. Intervenciones autorizadas

1. Las actuaciones en los elementos incluidos en este Nivel de Protección Estructural serán las admitidas en el Nivel de Protección Integral, además de las encuadrables en las definidas como: C) **Consolidación y Rehabilitación** y D) **Reestructuración**, en los concretos términos establecidos en el Artículo VII.2.3, siempre que sean congruentes con los valores catalogados y que se conserven los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como: alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, vestíbulo si lo hubiera, fachada en su conjunto y resto de elementos propios. En particular, se mantendrá la sección y la cubierta del edificio, así como los espacios libres de la parcela.

2. No obstante, pueden autorizarse:

- Las demoliciones de elementos no merecedores de la protección específica por su escaso valor definitorio en el conjunto, o los que con su preservación comporten graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del bien, así como aquellos que dificulten la adecuación del

espacio interno a usos que no sean contrarios a la conservación y o mantenimiento de la integridad del elemento protegido.

- Las obras de reestructuración de cubiertas podrán incluir apertura de huecos en el plano de la cubierta al objeto de mejorar la habitabilidad del edificio, debiéndose suprimir todos aquellos elementos existentes sobre la cubierta que no formen parte de la configuración inicial del edificio, o desvirtúen sus valores.

Excepcionalmente, cuando los edificios colindantes a ambos lados tengan el trazado de los faldones de cubierta sensiblemente coincidentes con los propios, se admitirán pequeños reajustes en el trazado de la cubierta existente con el fin de armonizar con los mismos.

- Las obras exteriores podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, o modificar los existentes cuando se restituyan los huecos y elementos volados a su configuración originaria, o se adecuen a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés.
- Las obras de reforma estructural serán admisibles en procesos de rehabilitación integral de la edificación, en los que éste se vaya a adaptar al Código Técnico de la Edificación y/o a la legislación específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, todo ello sin perjuicio del mantenimiento de las fachadas exteriores.

3. Se entenderán directamente aplicables las obras de Consolidación y Rehabilitación, debiendo considerarse las de Reestructuración como excepcionales y ser justificadas mediante el aporte de la documentación que le sea exigible. La ponderación de la necesidad de reestructuración será efectuada por los Servicios Técnicos Municipales, sobre la base de criterios que tengan en cuenta el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de su adecuación al fin para el que se destine, así como razones de salubridad e higiene.

4. Las obras de demolición sólo serán admisibles en elementos parciales del edificio y siempre que fueran necesarias como complemento de las anteriores.

5. En el caso de *ingenios hidráulicos* (molinos) catalogados se preservarán los cuerpos que incluyen las cajas de muelas y el sistema hidráulico, etc.



Sección 4. Nivel de protección Ambiental A

Artículo VII.2.10. Definición y ámbito de aplicación

1. Se incluyen en el **Nivel de Protección Ambiental** los elementos, construcciones, espacios, lugares o recintos que, sin presentar en sí mismos un especial valor, contribuyen a definir un ambiente reseñable por su antigüedad, tipismo o carácter tradicional, respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación, el paisaje, el lugar cultural, etc.

Los edificios integrados en el Nivel de Protección Ambiental deben conservar, al menos, su envolvente externa y solo de forma excepcional, en casos debidamente justificados, podrán ser substituidos por otros que configuren soluciones respetuosas con la forma de ocupación del suelo del inmueble original. Las características y diseño de las nuevas composiciones deberán incorporar los elementos de interés de las edificaciones catalogadas. En cualquier caso, cabe admitir en el interior de estos edificios, y en la cubierta, obras de mejora tendentes a facilitar su funcionalidad, así como la higiene y salubridad interior, siempre que las características tipológicas no queden afectadas.

2. Aquellos que fueran substituidos y se encontraran en fuera de ordenación tendrán que respetar, al menos, las alineaciones establecidas en el PGOU.

Artículo VII.2.11. Políticas de aplicación

Este tipo de protección implica conservar su estructura portante vertical y horizontal, la cual puede ser substituida, si se justificara como necesario, por otra similar. Se considera que tienen protegida su fachada o fachadas y en particular su composición, vanos, saledizos, acabados materiales, rejería y carpintería histórica si la hubiera, admitiéndose la apertura de huecos que se justifiquen por razones de mejora necesaria de la habitabilidad o el uso del inmueble.

Artículo VII.2.12. Intervenciones autorizadas

1. Las actuaciones en los elementos incluidos en este Nivel de Protección Ambiental serán las admitidas en el Nivel de Protección Estructural, además de las encuadrables en las definidas como: D) **Reestructuración, con ampliación de partes no protegidas** y E) **Reconstrucción**, en los concretos términos establecidos en el Artículo VII.2.3, admitiéndose la demolición de las partes no visibles desde la vía pública, preservando la estructura espacial y constructiva del edificio, lo cual implica la conservación, restauración o consolidación, en su caso, de los elementos propios del tipo básico referencial.

2. No obstante, se admite:

- La ampliación del edificio, de acuerdo con la ordenanza de zona, apoyándose en referencias claras, la tipología del mismo y sus sintaxis:

- o En edificaciones entre medianeras, los forjados de los distintos pisos estarán colocados a las alturas sobre rasante y entre pisos, que arroje la media de los dos edificios colindantes a derecha e izquierda. En los demás casos serán la media de la agrupación o núcleo a que pertenezcan, dentro de la estructura urbana históricamente consolidada.
- o La altura total de las edificaciones entre medianeras, será la media ponderada en relación con la longitud de fachada, de la agrupación o núcleo a que pertenezcan, dentro de la estructura urbana históricamente consolidada.
- o Las pendientes de cubiertas serán la media de la agrupación o núcleo a que pertenezcan, dentro de la estructura urbana históricamente consolidada.
- o En las parcelas en que existan construcciones colindantes que lleguen hasta la línea medianera, las nuevas construcciones deberán hacerlo también, disponiéndose los patios de luces necesarios que no deberán llegar nunca hasta la fachada.
- o En los lugares en que, además de darse la condición anterior, existan al menos dos edificaciones unidas por medianera formando núcleo, las nuevas construcciones deberán pegarse a la medianera y continuar la alineación característica del citado núcleo. La misma regla se seguirá cuando el núcleo esté formado por al menos dos edificaciones situadas a ambos lados de la parcela, llegando hasta las medianeras de la misma.

3. Se admite la demolición de cuerpos o elementos interiores o exteriores sin interés manifiesto, e indicados en las fichas correspondientes, garantizando siempre, en el caso de bienes de naturaleza arquitectónica, la conservación de la estructura básica espacial y constructiva, o en el caso de edificios rurales tradicionales de tipología reconocida, la sistematización del sistema clásico en la cultura agraria; conservando siempre el valor referencial tipológico del cuerpo principal, al cual se subordinan los demás, y poniendo especial interés en evitar siempre la ocupación del espacio libre de parcela.



Sección 5. Nivel de protección de Zonas Verdes

Artículo VII.2.13.Ámbito de aplicación

1. El nivel de protección de Zonas Verdes es de aplicación a los espacios con entornos singulares de valor ambiental, dándose en parcelas calificadas en el Plan como Espacios Libres y Equipamientos, que aparecen grafiados específicamente en la serie de planos de ordenación, y en espacios vinculados a elementos protegidos conforme a los niveles de protección desarrollados en las secciones anteriores. Se extiende así el nivel de protección a ciertos espacios abiertos, zonas ajardinadas, áreas boscosas o agrarias que envuelven a la construcción protegida, lo que implica conservar su uso, el material arbóreo, la estructura territorial y la orografía de la parcela por considerarse indispensable para el mantenimiento del carácter del elemento protegido.

Son bienes, sin que puedan ser catalogados en sentido estricto como monumentos, que poseen un notable valor constructivo, estilístico y/o estético, por lo que pueden ser considerados elementos representativos de formas de construcción, distribución y decoración históricas del municipio. Frente al carácter singular de los edificios integrados en el Nivel de Protección Integral o Monumental, el carácter de los edificios incluidos en la Protección Estructural puede ser más civil, homogéneo y repetitivo, aunque conservando cada uno de ellos una peculiar identidad, significándolos dentro de su grupo de edad o situación. Son edificios y construcciones en los que se reconoce su valor individual y que pueden contar, además, con elementos protegibles y protegidos, tanto en su envolvente, como en su interior.

2. En particular, se refiere a los entornos asociados a los siguientes espacios libres y equipamientos del municipio:

- Parque de Alceda
- Jardines asociados a la tipología Casa de Indiano

Artículo VII.2.14.Política de aplicación

Se pretende el mantenimiento y conservación en su estado actual de las zonas verdes catalogadas y, en su caso, la rehabilitación o restauración de las mismas a la forma original que justifica su catalogación.

Dado el especial carácter de estos espacios protegidos, cualquier intervención que pretenda la alteración de la parcela deberá acompañarse de un *informe valorativo detallado de cada uno de los elementos naturales incluidos en el conjunto catalogado*, avalado por técnico competente por razón de la materia, sin perjuicio de los documentos que con carácter general acompañan la solicitud de licencia. Dicho informe evaluará las posibles consecuencias de las obras previstas, tanto en los aspectos visuales del conjunto como en los aspectos biológicos de la reforma pretendida, con el contenido y alcance propio de un estudio de integración paisajístico.

Artículo VII.2.15.Intervenciones autorizadas

1. Se autorizan con carácter general las necesarias obras de poda, reposición de parterres, setos, césped, etc. Asimismo, se autoriza la reposición de los elementos naturales degradados y la reforma de los elementos secundarios de corta vida (parterres, setos, capas vegetales, etc.).

El arbolado existente en los espacios libres protegidos no podrá ser objeto de tala. Cuando sea técnicamente desaconsejable mantenerlo en pie y pueda ser susceptible de generar riesgos para los bienes y personas, por enfermedad o muerte, deberá ser sustituido por otro elemento de la misma especie y suficiente porte.

2. Sólo están permitidas las actuaciones edificatorias que no alteren el trazado del espacio ajardinado y no supongan sustitución de las especies vegetales existentes o cambios en su disposición. Asimismo, el incremento de la superficie pavimentada será justificado.

3. Las vallas, cercas, puertas, mobiliario y el resto de ornamentos se consideran parte integrante del jardín y, por tanto, se encuentran sujetos a protección. En los casos en los que se justifique el escaso valor de estos elementos o la dificultad de su restitución en condiciones originarias podrán ser sustituidos, bajo proyecto unitario y aprobación de los Servicios Técnicos Municipales

Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornamentación desaparecidos, respetando el emplazamiento, diseño y material originales.



Sección 6. Escena urbana

Artículo VII.2.16.Ámbito de aplicación

1. Por escena urbana se define al espacio urbano nuclear comprendido dentro del suelo urbano de cada uno de los asentamientos, en los que se concentran los elementos, construcciones, espacios, lugares o recintos catalogados en alguno de los distintos niveles de protección: Integral (I), Estructural (E) y Ambiental (A).

El espacio urbano nuclear se entiende como un entorno de protección paisajística, por lo que las distintas intervenciones que puedan realizarse en el suelo urbano, sobre las construcciones, espacios, lugares o recintos catalogados, o sobre cualquier otra construcción sin protección dentro del recinto, deberán cumplir determinadas condiciones y criterios para el mantenimiento del carácter de la escena urbana.

Artículo VII.2.17.Política de aplicación

Se considera con valor patrimonial el paisaje urbano y territorial construido por la estructura de espacios libres públicos y privados, caminos, agrupaciones urbanas y cierres de parcela de piedra seca y forja, tal y como son descritos en el estudio de paisaje incluido en la memoria del presente PGOU.

La delimitación del espacio urbano nuclear tiene el cometido de mantener la calidad del paisaje urbano. Esto incluye, además de las propias construcciones, los muros cortafuegos, las solanas y balconadas, los cerramientos de parcela de piedra, los jardines, las agrupaciones de árboles, los caminos, el mobiliario urbano representativo -como fuentes, abrevaderos o boleras-, las plazas y plazoletas, y las visuales interiores y exteriores que, si bien carecen por separado de la suficiente singularidad para ser catalogables por sí mismos, sí poseen unos valores comunes compartidos que enriquecen y son inseparables de la escena urbana y de sus edificaciones catalogadas.

Se pretende con ello su mantenimiento y conservación y, en su caso, la rehabilitación o restauración de las mismas, con el fin de preservar la calidad de la escena urbana, entendiéndola como un entorno de protección del patrimonio edificado.

La observación de las determinaciones y alcance de las obras establecidas por el Catálogo para cada uno de los bienes catalogados, y las determinaciones de carácter general establecidas por este documento de normativa -en especial, lo contenido en los artículos VII.2.4 y VII.2.5- para el resto de construcciones, es suficiente para el cumplimiento de la protección de la escena urbana en el caso de las obras puntuales que se pretendan realizar sobre el patrimonio construido. En el caso de obras de mayor alcance que impliquen la actuación en dos o más parcelas contiguas, que supongan la modificación de la trama parcelaria, de la red de caminos, de la estructura de espacios públicos y zonas verdes, o de las visuales interiores y exteriores de la escena urbana, será necesario acompañar al proyecto a realizar de un estudio de paisaje que valore el alcance de las intervenciones y justifique la adecuación de las soluciones propuestas al entorno urbano

existente, indicando si la intervención tiene influencia sobre el medio urbano, ambiental, cultural o social, y si esta influencia es positiva o no.

Este estudio de paisaje complementa las determinaciones que otras figuras de planeamiento pueden establecer para el ámbito. En el caso de Alceda, complementa al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Alceda, aprobado definitivamente en sesión de 30 de abril de 2014, por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Las determinaciones de este Plan Especial son, como no puede ser de otro modo, asumidas por esta normativa de protección del PGOU de Corvera de Toranzo. Para el resto del espacio urbano nuclear no contenido en la delimitación del Conjunto Histórico establecido por el Plan Especial, se estará a lo contenido en este Catálogo y en esta normativa de protección.

Artículo VII.2.18.Intervenciones autorizadas

1. En el espacio urbano nuclear se autorizan, con carácter general, las necesarias obras de mantenimiento en muros, cierres de parcela, pavimentación de caminos, sendas y espacios públicos, del arbolado y de las zonas verdes no protegidas -las protegidas se regirán por su normativa específica-.

2. En el espacio urbano nuclear están permitidas las actuaciones edificatorias individuales en el patrimonio edificado que no alteren el trazado del espacio público, ni de las calles o sendas interiores, de acuerdo a las determinaciones establecidas por su nivel de protección y a la normativa específica que fuera de aplicación.

3. En el resto de actuaciones que se pretendan desarrollar dentro de los límites del espacio urbano nuclear, se requerirá un estudio de paisaje que verifique la adecuación de éstas al espacio en el que se van a desarrollar. Se justificará que las soluciones propuestas resultan en una mejora de la calidad de la escena urbana y, por ende, del paisaje urbano, sin negar o eliminar los invariantes paisajísticos que lo definen.



Capítulo VII.3. Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico (CER)

Artículo VII.3.1. Correspondencia entre el CER y el CEP

1. Los elementos incluidos en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico de Corvera de Toranzo quedarán sometidos al régimen de conservación establecido en el Artículo VII.2.1, con la correspondencia siguiente:

- Los elementos a los que el CER atribuye un valor *histórico* o *arquitectónico* con el Nivel de Protección *Estructural* del CEP
- Los elementos a los que el CER atribuye un valor *Etnográfico* con el Nivel de Protección *Ambiental* del CEP.

2. El régimen de las obras admitidas en los elementos integrados en CER es que se deduce los Niveles asignados, y en todos ellos se admite la posibilidad de ampliación de superficie construida según lo establecido la Ley de Cantabria 2/2001, siempre dentro de los límites que establecen las categorías y las normas de aplicación. Las limitaciones de las intervenciones contenidas en las fichas del CER se entenderán con un carácter orientativo.

Artículo VII.3.2. NIVEL DE INTERVENCIÓN SINGULAR (NS)

1. Este primer nivel de intervención se aplica a las edificaciones de mayor valor arquitectónico, por su tipología y técnica constructiva, y que, además, presentan un buen estado de conservación. En este nivel las obras de reforma destinadas a la adaptación de las edificaciones a nuevos usos deberán adecuarse en todo lo posible a la estructura y distribución original del edificio. La envolvente del edificio deberá mantenerse íntegramente, debiendo mantener la disposición, tamaño y proporción de fachadas y la composición de huecos.

3. Obras permitidas y autorizables:

- 1.- Restauración, consolidación, rehabilitación.
- 2.- Ampliaciones de superficie construida de hasta un diez por ciento para el uso de vivienda y de hasta un veinte por ciento para fines artesanales, de ocio y turismo rural, sin modificación de la envolvente.
- 3.- Únicamente se admiten ampliaciones exentas acordes con las normas que corresponden en función de la categoría del suelo.

Artículo VII.3.3. NIVEL DE INTERVENCIÓN BÁSICO (NB):

1. Este nivel intermedio se aplica a aquellos edificios representativos de un determinado tipo arquitectónico y/o sistema constructivo propio de un entorno rural concreto en los que se considera necesario mantener los elementos básicos definitorios de su estructura arquitectónica, como el volumen, tipo y diseño de cubierta, materiales, etc. Se admiten, además de las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, las obras de reforma destinadas a la adaptación de las edificaciones a nuevos usos, redistribución interior, apertura de nuevos huecos manteniendo las proporciones de los huecos originales, sustitución de cerramientos manteniendo dimensiones y materiales, etc.

2. Obras permitidas y autorizables:

- 1.- Restauración, consolidación y rehabilitación
2. Reestructuración (solo con alteración parcial de los elementos estructurales propios de la tipología).
- 3.- Ampliaciones de superficie construida de hasta un diez por ciento para el uso de vivienda y de hasta un veinte por ciento para fines artesanales, de ocio y turismo rural, sin modificación de la envolvente.
- 4.- Se admite la posibilidad de ampliaciones con cuerpos anexos y/o exentos acordes con las normas de aplicación y si las condiciones de entorno lo admiten.

Artículo VII.3.4. NIVEL DE INTERVENCIÓN GENERAL (NG):

1. El tercer nivel de intervención es el más intervencionista, aplicándose en aquellas edificaciones más alteradas y sin un singular valor arquitectónico o tipológico individual, pero con un reconocido valor etnográfico, ambiental o paisajístico por su relación con el territorio y que contribuyen a la comprensión de los usos y modos de ocupación del medio rural.

2. Obras permitidas y autorizables:

- 1.- Restauración, consolidación y rehabilitación
2. Reestructuración.
- 3.- Ampliaciones de superficie construida de hasta un diez por ciento para el uso de vivienda y de hasta un veinte por ciento para fines artesanales, de ocio y turismo rural, en todas sus formas atendiendo al mantenimiento y conservación de las condiciones naturales, culturales y paisajísticas del entorno.



Capítulo VII.4. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo VII.4.1. Disposiciones generales

1. Conforme establece el artículo 75 de la Ley de Cantabria 11/1998, son objeto de este régimen de protección arqueológica, por integrar el Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de Cantabria, *“todos los bienes muebles, inmuebles y emplazamientos de interés histórico, así como toda la información medioambiental relacionada con la actividad humana que sean susceptibles de ser investigados con la aplicación de las técnicas propias de la arqueología, hayan sido descubiertos o no, estén enterrados o en superficie, en aguas litorales o continentales, incluyendo los testimonios de arqueología industrial y minera”*.

2. Toda prospección o excavación arqueológica estará sometida a autorización municipal previa en función del alcance de la misma, que será adicional y conforme con las autorizaciones a que se refieren el artículo 42 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y el Título IV de la Ley 11/1998, así como de aquellas otras que sean necesarias como consecuencia de la titularidad del suelo sobre el que se realicen, o como consecuencia de la superposición de competencias por parte de otras administraciones.

3. Conforme lo previsto en el artículo 76.2c de la Ley de Cantabria 11/1998, se considera que las actuaciones de carácter preventivo son los documentos técnicos en los que se incluye la incidencia que un determinado proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los elementos que componen el patrimonio histórico, en general, y arqueológico y paleontológico, en particular.

De acuerdo con el artículo 83 de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria, deberá realizarse un seguimiento arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras cuando así sea ordenado por la Consejería competente, como medida preventiva, lo que tendrá lugar durante la fase de urbanización y dotación de infraestructuras y durante la ejecución de cualquier proceso de obras que afecte o pueda afectar a un espacio en donde se presuma la existencia de restos arqueológicos.

Esta actuación y cuantas afecten al patrimonio arqueológico será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería competente, bajo su supervisión, en los términos establecidos en la Ley 11/1998 y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, que la desarrolla.

4. Con objeto de proteger el patrimonio arqueológico que se pudiese encontrar con motivo de la realización de obras de derribo, excavaciones o trabajos propios del medio rural, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal las disposiciones recogidas en el presente artículo y cuantos otros fueran de aplicación por imposición de la legislación sectorial.

5. Cualquier hallazgo o indicio de existencia de materiales, objetos o estructuras de antiguas construcciones susceptibles de ser parte del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de Cantabria que surgieran durante el desarrollo de cualquier obra, o de los trabajos propios de la explotación de los recursos (labores agrícolas,

extractivas, etc.), será objeto de la preceptiva intervención en los términos previstos en la vigente Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria (artículos 82 a 84).

Se procederá a la inmediata paralización de las obras o trabajos y a la comunicación del hecho, por la propiedad o el promotor y mediante escrito, a la Dirección General de Cultura del Gobierno de Cantabria y al Ayuntamiento.

El incumplimiento por la propiedad de la comunicación de cualquier hallazgo de interés arqueológico, podrá ser motivo de la suspensión definitiva de las obras.

6. La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados in situ lleva implícita la declaración de utilidad pública y la de necesidad de ocupación de los terrenos implicados a efectos de su expropiación.

7. En virtud del artículo 93.2 de la Ley de Cantabria 11/1998, todo proyecto desarrollado al amparo del PGOU y sometido a evaluación ambiental según la legislación vigente, deberá incluir informe arqueológico con el fin de incluir en la autorización ambiental las consideraciones o condiciones resultantes de dicho informe.

8. Los bienes del municipio de Corvera de Toranzo que se encuadran en esta definición están integrados en el Inventario Arqueológico Regional (INVAC), integrando además el Informe Arqueológico del PGOU, del que se deducen las **Áreas de Interés Arqueológico**, en las que se despliegan las limitaciones derivadas del régimen de protección arqueológica del PGOU.

Las Áreas de Interés Arqueológico (AIA) se delimitan a los efectos de establecer una protección eficaz de aquellas zonas del municipio de Corvera de Toranzo en las que se han realizado hallazgos relacionados con el patrimonio arqueológico, o donde ya existen prospecciones y/o excavaciones, o bien donde los estudios efectuados o en curso de ejecución hacen suponer la existencia de restos arqueológicos susceptibles de formar parte del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de Cantabria.

Se considerarán automáticamente incluidos en las Áreas de Interés Arqueológico las zonas y elementos que figuren en los catálogos o documentos de naturaleza equivalente, una vez hubieran sido aprobados por el o los organismos competentes en la materia con arreglo a la legislación protectora del patrimonio histórico y estuvieran vigentes.

Artículo VII.4.2. Política de aplicación en las Áreas de Interés Arqueológico

1. Las Áreas de Interés Arqueológico, delimitadas en los planos de ordenación, incluyen, entre otros, la totalidad de los yacimientos recogidos en el INVAC. El régimen que les afecta se superpone a la propia clasificación o calificación del suelo que en cada caso pudiera ser aplicable.



LISTA DE AIAS CON CLAVE/ NOMBRE / YACIMIENTOS QUE COMPRENDE

Clave	Nombre	Yacimientos que abarca
AIA.1	Los Gentiles	026.009
AIA.2	Campamento romano de Cildá	026.005
AIA.3	Espina del Gallego	026.006
AIA.4	Las Matas del Castillo	026.010
AIA.5	Los Moros	026.011
AIA.1	El Picón	026.013
AIA.6	Estela de San Vicente de Toranzo	026.007
AIA.7	Hallazgo de Ontaneda	026.012
AIA.8	San Julián	026.015
AIA.9	Santa Leocadia de Borleña	026.019
AIA.10	San Vicente de Toranzo	026.018
AIA.11	San Martín	026.016
AIA.12	San Pedro de Esponzués	026.017
AIA.13	Fuente de Santa Olalla	026.008
AIA.14	Torre de Ceballos	026.020
AIA.15	La Rueda	026.014
AIA.16	Valle	026.022
AIA.17	Valatorca	026.021
AIA.18	La Quintana 1	026.001
AIA.19	La Quintana 2	026.002
AIA.20	La Quintana 3	026.003
AIA.21	La Quintana 4	026.004

2. Las obras que se pretenden realizar en parcelas integradas en las Áreas de Interés Arqueológico que supongan la eventual demolición de las edificaciones actuales con la reurbanización del espacio, o que precisen realizar movimientos de terreno que puedan afectar a los niveles inferiores y/o enterrados del suelo precisarán, en todo caso del informe previo del departamento de cultura del gobierno regional, al que le serán remitidos los documentos que permitan analizar el alcance de las obras.

Si por parte de este organismo se dedujera la necesidad de un estudio arqueológico previo, este será encargado por el promotor a un técnico debidamente acreditado por la Dirección General de Cultura del Gobierno de Cantabria, estableciéndose en el mismo, de acuerdo con los criterios de los responsables autonómicos, la necesidad del seguimiento arqueológico de las obras y el alcance del mismo y de las medidas correctoras que se estimen convenientes.

3. En el ámbito de las Áreas de Interés Arqueológico, salvo cuando se trate de obras menores en edificación existente, cuando existan indicios de la posible afección al Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de Cantabria, el Ayuntamiento deberá comunicar a la Dirección de Cultura del Gobierno de Cantabria la concesión de cualquier tipo de licencia de actividad u obras.

Artículo VII.4.3. Zonas calificadas, inventariadas o declaradas de presunción arqueológica

1. Con independencia de cuanto se prevé en los artículos anteriores, así como de las alteraciones futuras que puedan producirse por resoluciones de los órganos competentes, se establece la siguiente categoría de protección, denominada **Zona Declarada de Presunción Arqueológica (ZDPA)**, que afecta a todos aquellos entornos de las edificaciones religiosas del municipio de Covera de Toranzo integrado en el Catálogo de Elementos Protegidos que se incluye entre los documentos del Plan General, rigiendo una protección que se hace extensible al siguiente ámbito:

- Área intramuros del edificio.
- Área intramuros del edificio y 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.
- Área que ocupa el edificio y las instalaciones anexas al mismo.
- Área que se especifica en los planos de ordenación, en su caso.

2. Cuando pretenda realizarse algún tipo de obra que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales pudiera afectar a las referidas Zonas Declaradas de Presunción Arqueológica, el promotor de la misma deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico de la parcela y/o edificación, evaluando la incidencia que pueda tener la ejecución de las obras. A la vista del estudio, por quien corresponda en la Consejería que ostenta las competencias en Protección del Patrimonio se determinará la necesidad del seguimiento arqueológico por técnico competente durante la ejecución de las obras, lo que se hará constar en la licencia y condicionará la autorización del inicio de las obras.

Artículo VII.4.4. Actuaciones Arqueológicas en las Áreas de Interés Arqueológico.

1. En todo caso, será preceptivo el informe de la administración competente del Gobierno Regional para la intervención arqueológica en las Áreas de Interés Arqueológico que define el PGOU, así como en las declaradas o en tramitación con arreglo a lo previsto en la legislación.

2. En las Áreas de Interés Arqueológico se deben aplicar las normas de conservación y protección del patrimonio, empleándose procedimientos rigurosos de investigación arqueológica como acción previa a toda intervención. Se entenderá que la protección de los vestigios, ruinas y resto de patrimonio se garantiza sobre todo a través de la conservación, debiendo considerarse tareas de restauración arqueológica dentro de un plan de restauración debidamente aprobado, sin que puedan los particulares, por su cuenta, acometer este tipo tareas.

3. En todas las ubicaciones de vestigios, ruinas o restos visibles, se deberá proceder a adoptar las correspondientes medidas de protección de acceso indiscriminado, así como al vallado específico de aquellas partes que pudieran presentar riesgos de desprendimiento o caída. Esta obligación corresponderá en principio a los propietarios del terreno o del elemento concreto y, en caso de omisión o falta al cumplimiento de esta obligación, la administración pública podrá actuar de forma subsidiaria, no pudiendo negarse la propiedad ni alterar posteriormente la instalación protectora que hubiera sido instalada.



normativa de protección

Título VIII. PROTECCIÓN AMBIENTAL

Capítulo VIII.1. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LOS USOS

Apartado 1. APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

Artículo VIII.1.1. Objeto y ámbito de aplicación

El presente capítulo tiene por objeto el establecimiento de las condiciones básicas que garanticen la correcta integración ambiental de los nuevos usos y actuaciones que tengan lugar al amparo del Plan General con independencia de la clasificación del suelo.

Artículo VIII.1.2. Requisitos generales

1. Sin perjuicio de las limitaciones más restrictivas establecidas en la legislación sectorial y en otras disposiciones del presente PGOU, los usos y actuaciones incluidos en el ámbito de aplicación del presente capítulo deberán cumplir los condicionantes ambientales y medidas correctoras establecidos en los artículos del presente Capítulo, en el condicionado ambiental de las fichas específicas de cada ámbito y en la Memoria Ambiental emitida por el órgano competente.

2. Todas las medidas correctoras o preventivas que exijan su materialización en el terreno o su ejecución directa como unidad de obra, tanto para la fase de obra como de explotación, deberán contar con su identificación y su valoración económica en el presupuesto de los diferentes instrumentos de desarrollo y proyectos técnicos. Su programa de seguimiento ambiental será presupuestado.

Apartado 2. INTEGRACIÓN ECOLÓGICA Y PAISAJÍSTICA

Artículo VIII.1.3. Principios generales

1. Los nuevos usos y actuaciones deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés y la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes.

2. En aras a preservar el entorno paisajístico donde se ubican y las vistas hacia ellos, se realizará un análisis visual de las intervenciones que puedan afectar al entorno de los bienes catalogadas en los que se pretenda actuar, así como todos aquellos que incidan en el campo visual de los Bienes de Interés Cultural del municipio, con independencia de la clasificación del suelo en el que se encuentren.

3. Se primarán en cualquier caso las soluciones de diseño que permitan la racionalización del uso de la energía, así como la utilización de materiales respetuosos con el medio ambiente. De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de formas y materiales.



Artículo VIII.1.4. Protección de los Suelos

1. Se favorecerá la pervivencia de los usos agroforestales, el mantenimiento de la capa fértil y la cubierta vegetada, en aquellos suelos de mayor calidad agrológica o que estén sometidos a riesgos de deslizamiento, erosión, inundación, etc., y no hayan de ser consumidos en el proceso de transformación urbanística. En el procedimiento de autorización de nuevos usos será preceptivo que el promotor acredite la compatibilidad del uso propuesto con los valores o riesgos existentes.

2. En aquellos suelos que hayan de ser detraídos para el desarrollo urbanístico, y en tanto no pueda abordarse su transformación, se limitarán las actuaciones que pudieran conllevar la pérdida o reducción del horizonte superficial de suelo.

3. Las edificaciones e instalaciones que puedan ser autorizadas en el medio rural valorarán en su localización la presencia de suelo de clase agroecológica A, la existencia de pendientes superiores al 20%, la afección por la zona de servidumbre de policía de aguas, o la afección por una eventual inundación, afectada por avenidas de periodo de retorno de 500 años, requiriéndose la justificación de la decisión adoptada.

Artículo VIII.1.5. Suelos contaminados

Cualquier promotor de actuaciones que supongan un nuevo uso o un cambio de uso en suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante, vinculada o no a las actividades extractivas y/o productivas, estará obligado a acreditar la idoneidad del suelo para los usos pretendidos. En cualquier caso, los emplazamientos que hayan soportado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo conforme al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados, deberán someterse a las directrices y determinaciones de la referida norma, de forma que con carácter previo al comienzo de cualquier actuación deberá presentarse en la consejería competente un **Informe de Situación** que, a través de un estudio de la calidad del suelo evalúe los riesgos derivados del emplazamiento de la actuación, uso o construcción en función de los contaminantes presentes.

Artículo VIII.1.6. Protección del arbolado

1. Las actuaciones a realizar tanto en suelo rústico como urbano tratarán de minimizar la afección al arbolado autóctono. Cuando sea imprescindible eliminar este tipo de arbolado, se tomará una de las siguientes medidas:

- Trasplantado los ejemplares singulares.
- Repoblamiento con especies de vivero. Se plantarán tantos ejemplares de la misma especie como la mitad de los años que tenga el árbol eliminado.

Los ejemplares trasplantados o repoblados se destinarán a las operaciones de revegetación establecidas en el Artículo VIII.1.8.

2. Para la selección de especies vegetales en los espacios públicos y zonas verdes se seguirán los siguientes criterios:

- Se primarán las especies autóctonas que se adapten a la funcionalidad de su ubicación.
- Las especies vegetales se adaptarán a las condiciones climáticas y bióticas de Corvera de Toranzo, no superando la demanda hídrica habitual de las especies autóctonas, con las que serán compatibles en términos botánicos, sin causar invasiones o transmitir enfermedades.
- Concordancia con el espacio disponible, serán de probada resistencia a las condiciones urbanas y viarias.
- Especies no alérgicas, sin fructificaciones molestas ni espinas en las zonas de fácil acceso.

Estos criterios también serán de aplicación para las especies a utilizar en las cubiertas verdes.

3. En ningún caso podrá plantearse el uso de especies alóctonas con carácter invasor. Para los espacios libres de uso público en los ámbitos asociados a los cauces, se preferirán especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos. Para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.

4. Se procederá a la eliminación de la vegetación con potencial invasor en Cantabria, conforme se regula en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras. Al objeto de evitar su propagación, en todos los trabajos de movimiento de tierras y eliminación de la vegetación se deberán considerar las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria y los métodos de trabajo para la erradicación de las especies invasoras (ejemplares de plumero (Cortaderia selloana), chilica (Baccharis halimifolia), uña de gato (Carpobrotus edulis), bambú japonés (Reynoutria japónica) y otras especies alóctonas invasoras). Además, para evitar nuevos focos de invasión, se deberán revegetar todos los taludes, eras y depósitos de tierra que queden al descubierto, con una mezcla de especies vegetales de la zona que contendrán al menos el 3 % de especies arbustivas locales.

Artículo VIII.1.7. Gestión de tierra vegetal

Los horizontes orgánicos (tierra vegetal) que vayan a ser retirados para la ejecución de las distintas obras deberán emplearse en las operaciones de revegetación establecidas en el Artículo VIII.1.8.

La retirada de la tierra vegetal se realizará antes de que los suelos sean ocupados por las obras. Este material será acopiado en caballones que no alcancen los dos metros de altura, para posteriormente ser extendido sobre los terrenos a restaurar o será aprovechada en la mejora de terrenos con suelos con la peor capacidad agrológica.



Artículo VIII.1.8. Revegetación

1. Las medidas de revegetación se aplicarán cuando la protección de la vegetación no sea del todo posible, en cuyo caso se hace necesaria la recuperación de la cubierta vegetal autóctona, creando las condiciones óptimas en cuanto a topografía y suelo que posibiliten a corto plazo la implantación de especies herbáceas anuales y vivaces, y, a medio plazo, la instalación de la vegetación autóctona inicial. En particular, serán objeto de medidas de revegetación las siguientes superficies:

- Espacios libres públicos.
- Franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas.
- Límites de parcela.
- Taludes neoformados cuya pendiente sea apta para la revegetación (3H:2V).
- Elementos auxiliares de tipo temporal susceptibles de ser restaurados (caminos, parques de maquinaria, zonas de acopio...).
- Las áreas definidas a tal efecto en los condicionantes ambientales de las fichas de ámbito.

2. La primera operación consistirá en el extendido de la tierra vegetal. Esta operación se realizará sobre terrenos con formas técnicamente estables. El extendido debe hacerse con maquinaria que ocasione una mínima compactación y debe evitarse el paso de maquinaria pesada sobre el material ya extendido. La profundidad de la capa de cobertura dependerá del estado de la superficie a cubrir, lo ideal son 30-40 cm y lo mínimo son 15 cm. Una vez restaurada la cubierta edáfica, se realizarán plantaciones de árboles y arbustos autóctonos e integrados en el paisaje local. El alcance y el diseño de estas plantaciones dependerán del sustrato, el entorno paisajístico y el uso previsto en la superficie a restaurar.

Artículo VIII.1.9. Protección de la conectividad ecológica

1. Los planeamientos de desarrollo que pormenoricen las condiciones concretas de los espacios libres de los suelos urbanizables a los que desarrollen contendrán las específicas previsiones respecto a la creación de nuevas masas forestales en el marco de la restauración de la vegetación de forma que se garanticen el mantenimiento o mejora de la permeabilidad ecológica.

Los instrumentos de desarrollo de los sectores colindantes con suelo rústico tendrán en cuenta el papel que la ubicación de los espacios libres pueda desempeñar en términos de permeabilidad territorial y la eliminación de obstáculos faunísticos. En su diseño, se propondrán las cubiertas vegetales de cierta complejidad con presencia de especies herbáceas, arbustivas y arbóreas no invasoras. Se fomentará la existencia de calles arboladas con la suficiente amplitud y densidad para contribuir a la permeabilidad territorial a modo de corredores faunísticos lineales.

2. Cualquier actuación que pudiera afectar de forma indirecta a los valores naturales de los corredores que constituyen los ríos y arroyos del municipio, incluyendo los itinerarios de interés previstos, se deberá someter al informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Apartado 3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo VIII.1.10. Movimientos de tierra

1. Los instrumentos de desarrollo de los sectores localizados en zonas de mayor pendiente contendrán ordenanzas específicas para la urbanización con la finalidad de minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, todo ello al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.

2. Los Planes Parciales, Planes Especiales, los Proyectos de Urbanización o de Edificación incluirán medidas de integración paisajística, así como disposiciones específicas al objeto de minimizar los movimientos de tierras y evitar la transformación sustancial de la topografía, incorporarán medidas referidas a la ubicación, ordenación, programa urbanizador o edificatorio, o disposición de los espacios libres y zonas verdes, buscando una mejor ubicación de la edificación, menor exposición visual y evitando coloraciones o contrastes discordantes.

Artículo VIII.1.11. Imagen exterior de los edificios y elementos constructivos

1. Con carácter previo a la concesión de una licencia municipal de nuevas edificaciones que se localicen en cualquier tipo de Suelo Rústico de Especial Protección, se exigirá que el promotor aporte un Estudio de Integración Paisajística que incluya una valoración de los aspectos asociados a la volumetría, materiales, acabados y colores, incluyendo una simulación paisajística o fotomontaje.

2. Sin menoscabo de la libertad de los proyectistas para diseñar sus propuestas edificatorias o corporativas y al objeto de garantizar las previsiones establecidas por el artículo 34.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, las construcciones en los espacios productivos deberán realizarse y/o recubrirse de materiales que faciliten la integración cromática en el medio, estando obligado a que los acabados y/o pinturas sean de aspecto mate y a que los materiales no sean brillantes, reflejen la luz o actúen como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

Artículo VIII.1.12. Publicidad

1. Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias en todo el suelo clasificado como rústico, bien sea de régimen ordinario o sometido a un tipo especial de protección, en tanto no sean reguladas mediante ordenanza específica sus condiciones de implantación. En cualquier caso, habrá de estarse a lo previsto en el Artículo V.1.63.

2. De acuerdo con lo incluido en el artículo 22 de la Ley de Carreteras de Cantabria "queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible de las carreteras regionales". En las carreteras estatales se prohíbe fuera de los tramos urbanos toda **publicidad** visible desde la calzada de las carreteras estatales, sin perjuicio de la autorización de los carteles informativos conforme lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Carreteras.



Sólo se podrán autorizar los siguientes tipos de carteles informativos (no publicitarios):

- Rótulos con la denominación del establecimiento situado en la parcela o en el edificio.
- Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollar en un terreno y colocados en el mismo.
- Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera.

3. Tanto en suelo urbanizable como en el urbano solo se permitirá la instalación de vallas publicitarias como cierre de obra en aquellas parcelas que tengan otorgada licencia de edificación, ya sea para nueva edificación o rehabilitación y mientras estén ejecutándose las obras de edificación.

Apartado 4. PROTECCIÓN DEL MEDIO HÍDRICO

Artículo VIII.1.13. Régimen general

1. Cualquier actuación que se pretenda realizar en el término municipal de Covera de Toranzo deberá incorporar las medidas necesarias para garantizar la protección de la red hídrica superficial y de los acuíferos, sometiéndose en todo caso a la normativa de Aguas, al Plan Hidrológico del Cantábrico y a la normativa de este Plan. Los condicionantes de actuación superpuestos definidos relativos al Dominio Público Hidráulico (cDPH) y a las Zonas Inundables (cRIN), específicamente introducen las medidas precisas para la protección del medio hídrico, a lo que se suma el condicionante de actuación vinculado al riesgo de contaminación de acuíferos (cCA).

2. Los futuros instrumentos urbanísticos de desarrollo sistemático de los suelos urbanos y urbanizables incluidos en suelos inundables deberán acreditar el cumplimiento de las previsiones aplicables en el INUNCANT, acreditando la adopción de las condiciones de urbanización y edificación para que todos los usos vulnerables se dispongan a una cota superior a la de la referida avenida, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 40 a 41 del Real Decreto 1/2016.

Artículo VIII.1.14. Dotaciones de agua

1. En aplicación de la legislación vigente no se podrá aprobar ningún tipo de actuación ni otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no esté garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad. A este respecto se tendrán en cuenta que las dotaciones de abastecimiento de agua previstas en las Normas del Plan Hidrológico aplicable.

dotación abastecimiento urbano		dotación cabaña ganadera		
población permanente:	300 l/hab/día	clasificación	estabulada	no estabulada
población estacional:		res vacuno de leche	120 l/c.d.	100 l/c.d.
camping	120 l/plaza/día	res mayor	90 l/c.d.	80
hotel	240 l/plaza/día	ovino y caprino	15 l/c.d.	10
apartamento	150 l/plaza/día	porcino	50 l/c.d.	-
chalet	350 l/plaza/día	conejos y similares	3 l/c.d.	-
		aves	0.5 l/c.d.	-

dotaciones de riego en m ³ por hectárea y año			
plantas/riego	gravedad	aspersión	goteo o bajo plástico
forrajeras	6800	6000	-
hortícolas	3400	3200	3000
leñosas	4700	4000	3000

2. Las dotaciones para usos industriales se justificarán utilizando datos reales en el caso de industrias no conectadas a la red urbana y de polígonos industriales. A falta de datos, se adoptarán las dotaciones que figuran en la siguiente tabla:

consumos industriales (m ³ por empleado y día)	
sector	dotaciones
refino petróleo	14.8
química	
fabricación productos básicos, excluidos farmacéuticos	16.0
resto	5.9
alimentación	
industrias, alcoholes, vinos y derivados de harina	0.5
artes gráficas y edición	0.6
curtidos	3.3
material de construcciones	2.7
transformados del caucho	1.8
textil	
textil seco	0.6
textil ramo del agua	9.2
transformados metálicos	0.6
resto	0.6

Artículo VIII.1.15. Normas generales de vertidos.

1. Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos, si previamente no tienen autorización de vertido en cauce público del Organismo de cuenca. Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido de dicho Organismo. En todo caso se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico aplicable para los cauces y acuíferos de la zona.

2. Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc. en zona de policía y/o zona inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

3. Se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección, y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

4. Las estaciones de tratamiento de efluentes urbanos e industriales se instalarán fuera de las zonas inundables.

**Artículo VIII.1.16. Evacuación de aguas residuales**

1. Aspectos generales.

Los vertidos de aguas residuales urbanas o industriales deberán ser autorizados por el Organismo de cuenca, debiendo cumplir como mínimo las condiciones impuestas por:

- El Ayuntamiento y el Plan General de Ordenación Urbana.
- Las Normas de las Directrices del Plan Hidrológico Norte II, que establecen que en el término municipal los cauces deben tener una calidad de agua que permita la vida de salmónidos.
- Lo que en su día determine el Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria.
- El Real Decreto-Ley 11/1995 y su normativa de desarrollo.

Singularmente, se justificará el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los artículos 259 bis y 259 ter conforme establece el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

2. Aspectos particulares

- En principio, no se admitirá vertido alguno de aguas residuales que no sea a la red de alcantarillado municipal correspondiente.
- Con independencia del sistema general de depuración que el Ayuntamiento y/o la Administración establezcan para el desagüe de la red general a los cauces públicos, habrá de preverse una depuración total o parcial del efluente cuando el vertido de las actuaciones privadas en el caso de licencias directas o de los proyectos de urbanización que completen el planeamiento se haga a cauce público. No obstante, no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso, las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En todo caso, estos vertidos necesitarán autorización del Organismo de cuenca.
- Cuando el efluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo dar cumplimiento al Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, y su uso será objeto de autorización administrativa por el Organismo de cuenca.
- Las industrias que viertan a la red municipal elementos no reducibles en el sistema de depuración existente en su red de vertido, deberán contar con una depuración propia previa que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora.

3. Aspectos técnicos a considerar:

- Diseño de redes separativas en los casos en que sea factible, y al menos en las de nueva creación, conforme establece el RD 1290/2012, de 7 de septiembre.

- El caudal mínimo de cálculo será el que corresponda a la suma del caudal de abastecimiento y riego.
- La velocidad media para el caudal de cálculo estará comprendida entre 2,5 y 1 m/s.
- Los pozos de registro se colocarán cada 50 metros como máximo en el suelo urbano.
- Las tuberías y redes deberán ser absolutamente estancos.
- La calidad mínima de vertido será:

DBO ₅	< 30 p.p.m.
S.S.	< 30 p.p.m.
O.D.	> 3 p.p.m.
NH ₄	< 15 p.p.m.
P	< 6 p.p.m.

Artículo VIII.1.17. Sistemas de drenaje

En los nuevos ámbitos de desarrollo los Proyectos de Urbanización y Edificación procurarán la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, en especial en espacios libres, aparcamientos y viales

Artículo VIII.1.18. Calidad de las aguas

1. Sin perjuicio de que todo vertido a las aguas superficiales o subterráneas deba condicionarse a la previa obtención de autorización por parte del Organismo de cuenca, se racionalizará el uso de vertido a la red de productos químicos y se promoverá el uso de aquellos ambientalmente más adecuados.

2. En las labores de jardinería, se tomarán en consideración criterios de respeto al medio ambiente y el fomento del empleo de productos y maquinaria compatibles con la protección y conservación ambiental, y en especial del sistema hidrológico.

Apartado 5. PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA**Artículo VIII.1.19. Emisiones de gases y humos**

1. Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.



Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:

	Índice de ennegrecimiento de Riugelmann		Índice de emisión de polvo en kg./hora
	en funcionamiento	en arranque:	
En edificios no industriales	0,0	1,0	1,5
En edificios industriales	1,0	2,0	1,5
En zona de industrias o almacenes	1,5	2,5	5,0

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

3. Durante la fase de excavación, urbanización y edificación de cualquier actuación se tomarán medidas tendentes a evitar y atenuar la concentración de partículas en suspensión, medidas que serán más frecuentes en la cercanía de espacios habitados. A tal objeto, la humectación de los viales y zonas de tierra incorporará aditivos no tóxicos al agua que aumenten la duración y eficacia del efecto antipolvo. La selección y dosificación de los citados aditivos garantizará la ausencia de riesgos de contaminación. Serán extensibles estas medidas al transporte y acopio de materiales.

Artículo VIII.1.20. Concentración y densidad de contaminantes

1. El control del nivel máximo de contaminación gaseosa se llevará a cabo de acuerdo con los límites legales establecidos y en ningún caso podrán los humos y gases evacuados al exterior por ninguna instalación o actividad contener por encima de las siguientes **concentraciones**, medidos a 0 grados y 760 mm de presión de mercurio:

a) Acido sulfuroso	2.000 mg/ m ³
b) Óxidos de nitrógeno	205 mg/ m ³
c) Cloro libre	230 mg/ m ³
d) Monóxido de carbono	500 mg/ m ³
e) Flúor total	40 mg/ m ³
f) Acido clorhídrico	460 mg/ m ³
g) Acido sulfhídrico	10 mg/ m ³

2. La densidad máxima de **emisión de contaminantes** no superará los siguientes valores:

Emisión total media mgr/m ² en 24 horas	300
Emisión total punta mgr/m ² en 1 hora	600
Emisión de polvo media mgr/m ² en 24 horas	180
Emisión de polvo punta mgr/m ² en 1 hora	360

Artículo VIII.1.21. Calidad lumínica

1. La red de alumbrado público cumplirá las exigencias establecidas por el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 y las previsiones establecidas por la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, así como por el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el reglamento que la desarrolla parcialmente.

2. Con la finalidad de evitar la contaminación lumínica se establecen los siguientes criterios generales aplicables al alumbrado público:

- Las luminarias deberán acreditar el cumplimiento de las prescripciones técnicas que eviten la contaminación lumínica, considerando, en su caso, el uso o la zona lumínica en que vayan a ser empleados y teniendo en cuenta los límites máximos de flujo del hemisferio superior aplicables.
- La distribución de luz en las calles será lo más uniforme posible para evitar iluminaciones puntuales intensas que provocan fuertes contrastes y hacen necesaria la instalación de más puntos de luz, procurando instalar aquellas luminarias que, cumpliendo con la distribución de flujo uniforme, tengan una mayor eficiencia energética medida en vatios por metro cuadrado.
- Para conseguir una iluminación lo más uniforme posible se limita el nivel máximo de iluminación puntual, que no será superior a cuatro veces el valor del nivel ya recomendado.
- Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia serán graduados.
- Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, así como salidas de espectáculos públicos, edificios administrativos, etc., quedarán perfectamente iluminados, aplicando el nivel mínimo para espacios públicos relevantes.

3. Las pantallas y paneles en general no deberán dirigir flujo luminoso por encima del plano paralelo a la horizontal. Entendiendo que FHS (Flujo Hemisferio Superior) es el flujo que sobrepasa este plano, se establecen los siguientes límites de tolerancia:

- Luminarias de uso vial: FHS menor o igual que 0,2%
- Luminarias de uso peatonal: FHS menor o igual que 1,5%
- Luminarias en zonas residenciales: FHS menor o igual que 2%
- Luminarias de tipo ornamental: FHS menor o igual que 5%

4. Para conseguir que el flujo luminoso quede bien repartido entre el extremo y el centro de la calzada, las formas parabólicas de los reflectores podrán ser asimétricas. En este caso la inclinación máxima de una luminaria para dirigir el flujo luminoso a la calzada no superará los valores $\pm 10^\circ$ con la línea horizontal para vidrios planos, y $\pm 5\%$ para vidrios curvos.



5. En luminarias antiguas en las que esta inclinación no permite que el flujo luminoso pueda ser dirigido sobre toda la calzada porque no tienen formas parabólicas asimétricas, se estudiará si es posible reducir la inclinación sin dejar de iluminar la misma zona.

6. En caso de instalarse luminarias tipo globo se instalarán globos que no provoquen contaminación lumínica y optimicen el consumo de energía eléctrica, por tener la semiesfera superior opaca y dispositivos reflectores eficientes que permiten recuperar el flujo luminoso de la parte superior para iluminar la superficie que se desea. Se trata en todos los casos de esferas de policarbonato transparente con superficie de micropismas para desviar la luz al hemisferio superior.

7. Deberán respetarse las siguientes reglas relativas a los vidrios de las luminarias

- a) Las luminarias que tengan vidrio transparente semiesférico con la superficie rugosa (efecto multiprisma) no deseada se sustituirán por vidrios planos o ligeramente curvo.
- b) Las luminarias serán lo más cerradas posibles para que el polvo y la suciedad que con el tiempo va apareciendo en los elementos ópticos no provoquen opacidad y pérdida de reflexión.
- c) Habida cuenta que las luminarias con vidrios transparentes curvos dispersan siempre luz al hemisferio superior, en la medida de lo posible se evitarán este tipo de soluciones con el fin de optimizar en consumo energético.

8. En el caso de instalarse luces ornamentales, el flujo luminoso se dirigirá, siempre que sea posible, de arriba hacia abajo, procurando que los rayos se dirijan solamente a la superficie a iluminar. Además, se instalarán sistemas de aletas externas en los focos de la iluminación ornamental para evitar la dispersión de rayos al cielo.

Artículo VIII.1.22. Zonificación lumínica del territorio

A los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Decreto de Cantabria 48/2010 que la desarrolla, se incorpora el plano de Zonificación Lumínica del territorio entre los planos de serie o.2 de los de Ordenación del PGOU, proponiendo una zonificación lumínica básica en función del grado de vulnerabilidad a la contaminación lumínica, determinada por la tipología o el uso predominante del suelo, las características del entorno natural o su valor paisajístico o astronómico.

Apartado 6. MEDIDAS PARA LA CORRECTA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

Artículo VIII.1.23. Gestión de residuos

1. En los proyectos constructivos se incluirá, entre otros, el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción. A este respecto se estará a todo lo establecido en el

Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Por ello, los Proyectos de Urbanización, Obras Públicas y Edificación identificarán en sus planos el espacio dedicado a la gestión de residuos durante las obras. Este espacio deberá ser acondicionado para evitar la contaminación del suelo, garantizar la protección de las inclemencias del tiempo, contener posibles derrames o vertidos y evitar la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de estos con los que no tengan tal consideración. Con el fin de reducir la afección a la superficies del viario público y mejorar la integración visual, se estudiará la posibilidad de implantar sistemas enterrados al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlados.

2. En los movimientos de tierra de las obras el promotor determinará con carácter previo el destino de las tierras excavadas, fomentándose siempre que ello sea posible su reutilización frente a su depósito en vertedero.

Apartado 7. PROTECCIÓN FRENTE A RUIDOS Y VIBRACIONES

Artículo VIII.1.24. Niveles de ruido admisibles

1. El nivel sonoro se medirá según la Norma UNE 21/314/75 en decibelios ponderados de la escala A (dBA) y su determinación se efectuará 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 de la tabla expresada a continuación.

2. En todo caso, durante la noche (entre los 22,00 y las 8,00 horas), el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dBA el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales y los procedentes del tráfico.

Artículo VIII.1.25. Objetivos de calidad acústica

En lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas será de aplicación el ANEXO II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (versión adaptada al R.D. 1038/2012, de 6 de julio):



Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L_d	L_e	L_n
E Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
B Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.	sin determinar		

Tabla B.- Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Los objetivos de calidad aplicables en el espacio interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m. Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior).

Tabla C. Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio	Índice de vibración L_{aw}
Vivienda o uso residencial	75
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

Artículo VIII.1.26. Emisores acústicos. Valores límite de inmisión

Los valores límite de inmisión son los que se establecen en el ANEXO III del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Tabla A1. Valores límite de inmisión de ruido aplicables a nuevas infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias.

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L_d	L_e	L_n
E Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
A Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
D Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.	65	65	55
C Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
B Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60

Tabla A2. Valores límite de inmisión máximos de ruido aplicables a infraestructuras ferroviarias y aeroportuarias.

Tipo de área acústica	Índice de ruido L_{Amax}
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	80
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	85
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.	88
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	90
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	90

Tabla B1. Valores límite de inmisión de ruido aplicables a infraestructuras portuarias y a actividades.

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	$L_{K,d}$	$L_{K,e}$	$L_{K,n}$
E Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	50	50	40
A Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	55	55	45
D Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.	60	60	50
C Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	63	63	53
B Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	55

Tabla B2. Valores límite de ruido transmitido a locales colindantes por actividades.

Uso del local colindante	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		$L_{K,d}$	$L_{K,e}$	$L_{K,n}$
Residencial	Zonas de estancias	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Administrativo y de oficinas	Despachos profesionales	35	35	35
	Oficinas	40	40	40
Sanitario	Zonas de estancia	40	40	30



Tabla B2. Valores límite de ruido transmitido a locales colindantes por actividades.

Uso del local colindante	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L _{K,d}	L _{K,e}	L _{K,n}
Educativo o cultural	Dormitorios	35	35	25
	Aulas	35	35	35
	Salas de lectura	30	30	30

Artículo VIII.1.27. Confort Sonoro

La totalidad de las áreas del municipio susceptibles de ser transformadas urbanísticamente están incluidas en algún ámbito de zonificación acústica, conforme a lo previsto por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, que determinan los condicionantes que pudieran derivarse de dicha zonificación para los usos autorizables.

Artículo VIII.1.28. Vibraciones

1. Deberá acreditarse el cumplimiento de los límites establecidos en los anexos del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Los objetivos de calidad para las vibraciones percibidas en el interior habitable de las edificaciones son:

Uso del Local colindante	Índice de vibración LAW
residencial	75
hospitalario	72
Educativo o cultural	72

Apartado 8. EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS**Artículo VIII.1.29. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas**

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

Apartado 9. MEDIDAS PARA LA REDUCCIÓN DE RIESGOS NATURALES**Artículo VIII.1.30. Evaluación de riesgos de inundabilidad de los desarrollos**

1. Todos los suelos urbanos o urbanizables afectados por la servidumbre de policía de aguas ajustarán sus ordenaciones de detalle, e incluso sus límites, de forma que las edificaciones e instalaciones no se autoricen en zonas inundables ni puedan incrementar el riesgo de inundabilidad de ámbitos contiguos.

2. La reconsideración de los límites de los ámbitos se desarrollará de acuerdo con lo previsto en el Artículo I.1.5, así como en el Artículo I.1.4.



Capítulo VIII.2. NORMAS DE GESTIÓN AMBIENTAL DE LAS OBRAS

Artículo VIII.2.1. Objeto y ámbito de aplicación

El objetivo de la normativa establecida en el presente Apartado es minimizar los impactos ambientales producidos por las obras ejecutadas en desarrollo del PGOU.

La normativa establecida en este capítulo es de aplicación a las obras ejecutadas en desarrollo de las siguientes actuaciones:

1. Instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana:

- Cualquier instrumento de desarrollo en suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable (Planes Parciales, Especiales, etc.).
- Planes Especiales

2. Otras actuaciones que supongan la ejecución de obras de infraestructuras, edificaciones de nueva planta, etc. con una afección previsible sobre el medio que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, haga necesario el control ambiental propuesto en este capítulo.

Artículo VIII.2.2. Requisitos generales

Durante la ejecución de las obras referidas en el Artículo VIII.2.1 se deberá cumplir las medidas preventivas y correctoras establecidas en:

- La normativa sectorial vigente.
- Los artículos del presente capítulo.
- El condicionado ambiental de las fichas específicas de cada ámbito o de las evaluaciones ambientales específicas.

Artículo VIII.2.3. Protección de la calidad del aire

Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos en la legislación de protección del medio ambiente atmosférico (Capítulo VIII.1. Apartado 5).

Con el fin de reducir las emisiones de polvo y partículas, se tomarán las siguientes medidas:

- Regar periódicamente las pistas y caminos auxiliares.
- Humedecer y cubrir los materiales almacenados que puedan producir polvo (acopios de áridos, tierra vegetal...).
- Humedecer dichos materiales antes de su puesta en obra.
- Cubrir con lonas las cajas de los camiones durante el transporte de estos materiales.
- Limitar la velocidad de la maquinaria.
- Las instalaciones auxiliares tales como plantas de machaqueo o plantas de hormigón deben contar con dispositivos para la retención de polvo.

Para reducir las emisiones de gases contaminantes, se tomarán las siguientes medidas:

- Vigilar los reglajes de los motores de la maquinaria para asegurar una combustión correcta en sus motores.
- Planificar las actuaciones para reducir al mínimo los movimientos de maquinaria.

Artículo VIII.2.4. Prevención del ruido

Para evitar las molestias a la población, se adoptarán las siguientes medidas encaminadas a la reducción del ruido:

- Respetar los límites de potencia sonora establecidos en la normativa vigente.
- Seleccionar la maquinaria teniendo en cuenta el ruido emitido. Utilizar exclusivamente maquinaria que cumpla la normativa vigente relativa a la limitación de los niveles de potencia sonora (marcado CE).
- Disponer de revestimientos elásticos en tolvas y volquetes.
- Realizar un mantenimiento correcto de la maquinaria, en especial de los sistemas de insonorización, y evitar la realización de ruidos innecesarios.
- Evitar en la medida de lo posible la producción de ruido mediante la limitación del horario, la velocidad y la frecuencia del tráfico de obra.
- En las proximidades de las zonas habitadas queda prohibida la realización de trabajos ruidosos entre las 22 h y las 8 h.
- Las actividades más ruidosas deberán emplazarse en zonas alejadas de los focos más sensibles (viviendas, locales públicos, zonas de sensibilidad ecológica).
- Si en algún trabajo se sobrepasan los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antiruido en todo el perímetro de afección.

Artículo VIII.2.5. Protección del medio hidrológico

Con el fin de prevenir la contaminación del suelo, los cauces fluviales y las aguas subterráneas se tomarán las siguientes medidas:

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido al Dominio Público Hidráulico que supere los límites establecidos por la normativa de aguas
- Se tomarán las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de vertido incontrolado. Si fuera necesario almacenar sustancias peligrosas (aceites, lubricantes, desencofradores, aditivos...), se empleará para ello depósitos estancos que cumplan con la normativa de almacenamiento de productos químicos.
- Todos los materiales sobrantes serán depositados en vertederos autorizados, y los residuos serán gestionados de acuerdo a la normativa vigente. El acopio de estos materiales se realizará en una zona perfectamente definida y alejada al menos 100 metros de los cursos fluviales, evitando la mezcla de residuos de distintos tipos.



- El lavado de los camiones hormigonera sólo se realizará en una planta de hormigón, en una zona habilitada a tal efecto.
- El lavado de las canaletas se podrá realizar en la misma obra, preferentemente en zonas destinadas a la edificación (cimentaciones, viales, aparcamientos...). Si esto no es posible, se abrirá un hoyo para esta función. Una vez abandonado, el hormigón se retirará y se gestionará como residuo inerte, y se restaurará el estado inicial del suelo.
- El repostaje y los trabajos de mantenimiento de la maquinaria se efectuarán preferentemente en talleres. En caso de ser necesaria su realización en la misma obra, se habilitará a tal efecto una solera impermeable vertiente a un cubeto estanco con capacidad suficiente para retener cualquier derrame accidental. Estas zonas se situarán a más de 100 metros de distancia de los cauces superficiales.
- En caso de vertido al terreno de sustancias peligrosas, el suelo contaminado será retirado y gestionado como residuo peligroso.
- Como medida preventiva contra la contaminación química y mecánica, los parques de maquinaria, las instalaciones auxiliares y los acopios que deban situarse en las proximidades de los cauces superficiales, contarán durante las obras con sistemas de retención de contaminantes, tales como balsas de decantación, zanjas drenantes o barreras de sedimentos, siempre y cuando su instalación no suponga un impacto adicional sobre la vegetación de ribera.

Artículo VIII.2.6. Protección de los suelos y de la vegetación

Las siguientes medidas están encaminadas a proteger el suelo, la vegetación y los cultivos en el entorno inmediato de las obras.

- Se utilizarán preferentemente las carreteras y caminos ya existentes.
- Se identificará el área afectada por las obras, tanto de forma permanente (construcciones, jardines, cerramientos...) como temporal (acopios, pistas de acceso, parques de maquinaria...). Las instalaciones auxiliares se situarán lejos de las zonas más sensibles: entorno de los cursos fluviales, terrenos arbolados, zonas de cautela arqueológica y entorno de viviendas y lugares públicos.
- La superficie así acotada deberá reducirse al mínimo imprescindible, especialmente en el entorno de zonas especialmente vulnerables.
- Con objeto de minimizar la ocupación de suelo y la afección a la vegetación, se vallará o balizará con malla toda el área afectada. Una vez acotada esta zona, se evitará cualquier afección a su exterior.
- Los árboles existentes dentro del perímetro acotado y que deban conservarse, se protegerán atando tablones en torno a su tronco. Para evitar daños a las raíces, se balizará el contorno de estos árboles en un diámetro similar al de su copa.
- No se emplearán los troncos de los árboles para apoyar materiales ni como postes para el vallado.

Artículo VIII.2.7. Minimización del impacto sobre la fauna

Se evitará la ejecución de movimientos de tierras y trabajos especialmente ruidosos puedan afectar a los ciclos reproductores de los vertebrados. Con carácter general, se limitará la realización de este tipo de trabajos durante los meses de primavera y principios de verano, que constituyen el período anual de reproducción de la mayoría de los vertebrados.

Artículo VIII.2.8. Afección al tráfico

Para evitar que la maquinaria de obra suponga una molestia y un peligro para el tráfico, se establecerán las siguientes medidas:

- Se limitará el tráfico de maquinaria pesada por la vía pública durante las horas de mayor tráfico.
- Se señalizará correctamente la entrada y salida de estas máquinas.
- En las salidas de la obra se dispondrán sistemas para lavar las ruedas y los bajos de las máquinas, evitando así ensuciar con barro la vía pública. Si a pesar de esta medida aparecen manchas de barro que puedan suponer un peligro para la circulación, se limpiarán aplicando agua a presión.



Capítulo VIII.3. SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Apartado 1. ESTRUCTURA GENERAL

Artículo VIII.3.1. Objeto y ámbito de aplicación

Los objetivos perseguidos por el Seguimiento Ambiental son los siguientes:

- Comprobar que los instrumentos de desarrollo del PGOU han sido elaborados de acuerdo con los condicionantes ambientales que le son de aplicación.
- Controlar la correcta ejecución de las medidas protectoras y correctoras de impacto ambiental previstas.
- Evaluar la eficacia de las medidas ejecutadas. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer las medidas correctoras adecuadas.
- Detectar impactos no previstos y proponer las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
- Definir la documentación generada por las distintas partes implicadas en este Plan.

Quedan sometidas al procedimiento establecido en este capítulo las siguientes actuaciones:

- a) Instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana:
 - Los Proyectos de Urbanización que ejecuten los desarrollos del planeamiento.
 - Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable.
 - Planes Especiales.
- b) Otras actuaciones que requieran licencia urbanística municipal para su ejecución, cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, sea susceptible de producir impactos ambientales significativos.

La ejecución de este Plan implica al Ayuntamiento de Corvera de Toranzo y a los promotores del desarrollo de la siguiente forma:

1. Ayuntamiento de Corvera de Toranzo

La Corporación Municipal es responsable de la ejecución del Seguimiento Ambiental en los términos establecidos en este capítulo, así como de su revisión y modificación en caso de que se considere conveniente.

El Ayuntamiento colaborará con la Consejería competente en evaluación ambiental urbanística y con los distintos organismos públicos con competencias sectoriales en materia ambiental.

El Ayuntamiento contará con un técnico competente, con conocimientos en evaluación ambiental, cuyas funciones, sin perjuicio de otras atribuciones adicionales, serán las siguientes:

- Evaluación de la conformidad de las actuaciones comprendidas en el Artículo VIII.3.1 con respecto a los distintos condicionantes aplicables en materia ambiental.

- Proposición, en su caso, de condicionantes específicos para determinadas actuaciones.
- Evaluación de la documentación ambiental de las actuaciones.
- Elaboración y ejecución de los Programas de Vigilancia Ambiental de las obras.
- Elaboración y ejecución del Programa de Seguimiento Ambiental del PGOU.
- Detección de impactos no previstos y proposición, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

2. Promotor

Se entiende por promotor la persona física o jurídica que solicita licencia o tramita un instrumento de desarrollo de los referidos en el Artículo VIII.3.1. En las actuaciones promovidas por el Ayuntamiento, se entenderá como promotor el equipo contratado para su desarrollo y ejecución.

El promotor deberá diseñar y ejecutar la actuación de acuerdo con las determinaciones ambientales establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, cumpliendo asimismo toda la normativa sectorial de carácter ambiental que le sea de aplicación. Además, deberá entregar al Ayuntamiento los siguientes documentos:

- Documentación ambiental de la actuación, antes de su aprobación.
- Identificación de aspectos ambientales de las obras, antes de solicitar la licencia de obras.

Durante la ejecución de las obras, el Promotor deberá identificar un responsable de medio ambiente, que, sin perjuicio de otras atribuciones, responderá ante el Ayuntamiento del cumplimiento de los requisitos legales y las medidas establecidas, tanto en lo que compete al promotor como a la empresa adjudicataria y las subcontratas.

Este responsable de medio ambiente tiene la obligación de colaborar con el técnico de medio ambiente del Ayuntamiento en el desarrollo del Programa de Seguimiento Ambiental de la actuación, permitiéndole el acceso a las obras y facilitándole la información y la documentación necesarias para velar por el cumplimiento del condicionado ambiental y de la legislación aplicable.

Apartado 2. EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS ACTUACIONES

Artículo VIII.3.2. Objeto

El objeto de este Apartado es proporcionar al Ayuntamiento un procedimiento que le permita evaluar las afecciones ambientales de las actuaciones sometidas a seguimiento (indicadas en el Artículo VIII.3.1), así como definir el condicionado ambiental aplicable a cada actuación.

Artículo VIII.3.3. Evaluación de Impacto Ambiental

Las actuaciones que estén sometidas al procedimiento de Evaluación Ambiental en los términos dispuestos en la legislación vigente no serán aprobadas por el Ayuntamiento mientras no alcancen una resolución aprobatoria del órgano competente.

**Artículo VIII.3.4. Documentación ambiental a aportar**

Las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de este capítulo deberán documentar, con carácter previo a su aprobación por parte del Ayuntamiento, el cumplimiento de los condicionantes ambientales y las medidas correctoras establecidos en:

- La normativa ambiental vigente.
- La normativa del PGOU.
- El condicionado ambiental de las fichas de cada ámbito.
- El condicionado de la Autorización Ambiental de la actuación, así como de las sectoriales.

Estas medidas deberán estar definidas a escala ejecutable en todos los documentos con carácter contractual (planos, presupuesto y pliego de prescripciones técnicas).

Una vez revisada esta documentación, el técnico municipal competente podrá exigir la ampliación de la misma e imponer las medidas preventivas y correctoras que justifique necesarias para alcanzar los objetivos de protección ambiental del PGOU.

El Ayuntamiento sólo aprobará los instrumentos de desarrollo que cumplan lo establecido en el presente capítulo, y que cuenten con la aprobación del técnico municipal competente.

Apartado 3. VIGILANCIA AMBIENTAL DE LAS OBRAS**Artículo VIII.3.5. Objeto**

El objeto de este Apartado es definir un sistema que permita al Ayuntamiento controlar el cumplimiento de los aspectos ambientales de las obras ejecutadas en desarrollo de las actuaciones enumeradas en el Artículo VIII.3.1.

Los aspectos ambientales a los que hace referencia el párrafo anterior son los establecidos en:

- La normativa ambiental vigente.
- La normativa del PGOU que sea aplicable, en particular la establecida en el Artículo VIII.2.1 y siguientes.
- El condicionado ambiental de las fichas de ámbito.
- En su caso, el condicionado de la Autorización Ambiental de la actuación, así como de las sectoriales.
- El condicionado ambiental establecido por el Ayuntamiento en aplicación del sistema de evaluación ambiental establecido en el Artículo VIII.3.2 y siguientes.

Artículo VIII.3.6. Identificación de aspectos ambientales

Los promotores de las obras de ejecución de las actuaciones incluidas en el Artículo VIII.3.1 deberán presentar, con carácter previo a la autorización del inicio de las obras, un documento en el que identifiquen los diferentes condicionantes ambientales aplicables a la fase de obras, así como las medidas adoptadas para eliminar, reducir o compensar los impactos ambientales generados en esta fase. Como mínimo, se documentarán los siguientes aspectos:

1. Contaminación atmosférica y acústica.

- Actividades productoras de polvo y medidas aplicadas para su eliminación.
- Vehículos y maquinaria empleada, especificando el sistema de mantenimiento y las inspecciones técnicas a las que están sometidos.
- Presencia, de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, especificando los medios de depuración y el sistema de control, vigilancia e inspección.
- Presencia de máquinas sometidas a la normativa de ruidos, justificando su conformidad con dicha normativa.
- Medidas adoptadas para limitar la potencia sonora en las fachadas.

2. Medio hídrico.

- Necesidad de desviar o alterar cauces, detraer agua o realizar vertidos sistemáticos, aportando en su caso la correspondiente autorización administrativa.
- Medidas adoptadas para evitar el aterramiento de cauces.
- Sistema empleado para la limpieza de hormigoneras y canaletas.
- Medidas adoptadas para prevenir la contaminación del agua y el suelo por vertidos accidentales.

3. Residuos

- Tipos de residuos generados y estimación de cantidades para los inertes.
- Sistema de separación, almacenamiento, transporte y gestión de los distintos residuos generados.
- Medidas de prevención y corrección de derrames o fugas en las zonas de almacenamiento de residuos peligrosos.

4. Sustancias peligrosas

- Naturaleza y estimación de cantidades de sustancias peligrosas empleadas, aportando las hojas de seguridad de todas ellas.
- Sistema de almacenamiento, manejo y prevención y corrección de fugas para estas sustancias.
- Presencia de instalaciones o vehículos sometidos a la normativa de almacenamiento de productos químicos, instalaciones petrolíferas o transporte de mercancías peligrosas.



5. Protección de los suelos y la vegetación

- Definición del área afectada por la obra, especificando la ubicación de las instalaciones auxiliares.
- Diseño del vallado o balizamiento del área afectada.
- Sistemas de protección de los ejemplares arbóreos singulares.
- Identificación de la cantidad de pies de especies arbóreas autóctonas que se transplantarán y talarán.
- Manejo y ubicación final de los ejemplares transplantados.

6. Restauración ecológica y paisajística

- Estimación del balance de tierras, especificando el origen de los posibles préstamos y vertederos.
- Sistema de retirada, acopio y extendido de tierra vegetal, incluyendo el balance estimado de volúmenes y el destino final de este material.
- Diseño y ubicación de las plantaciones previstas, incluidas las realizadas como compensación por los ejemplares arbóreos talados.
- Medidas adoptadas para la protección y mejora del hábitat faunístico.

7. Protección del patrimonio histórico

- Presencia, en su caso, de figuras de cautela arqueológica o de condicionantes específicos relativos a la protección del patrimonio histórico.

8. Afección al tráfico

- Horario establecido para la circulación de camiones de obra y maquinaria pesada por la vía pública.
- Sistema empleado para la señalización de la entrada y salida de estos vehículos.
- Sistema empleado para evitar el deterioro de la vía pública por el paso de maquinaria de obra.

El técnico municipal competente revisará este documento y comprobará su conformidad con lo establecido en este apartado, solicitando, si así lo considera oportuno, una ampliación de la misma.

No se autorizará el inicio de la obra a ninguna actuación que, estando incluida en el ámbito de aplicación de esta capítulo, no cuente con un documento de identificación de aspectos ambientales aprobado por el técnico municipal competente.

Artículo VIII.3.7. Programa de Seguimiento Ambiental

1. El Ayuntamiento, a través del técnico competente en materia ambiental elaborará un Programa de Vigilancia Ambiental para cada una de las obras incluidas en el ámbito de aplicación de este apartado. El contenido de este plan será el siguiente:

- Listado de aspectos ambientales a controlar, tomando como referencia la identificación de aspectos ambientales.

- Identificación, para cada uno de los aspectos, de indicadores que evalúen la conformidad con la legislación vigente y el condicionado aplicable.
- Identificación de indicadores de eficacia de las medidas correctoras.
- Establecimiento de umbrales de alerta para cada uno de los indicadores.
- Periodicidad de las inspecciones de seguimiento.

Este Plan se actualizará durante el desarrollo de las obras, incorporando los aspectos no identificados inicialmente, así como las medidas necesarias para corregir posibles desviaciones.

Las inspecciones de seguimiento comenzarán cuando se inicien las obras, y durarán hasta su conclusión.

2. En caso de detectar una desviación significativa respecto de los umbrales establecidos, los Servicios Técnicos Municipales comunicarán tal circunstancia al Responsable de Medio Ambiente de la obra para que tome las medidas necesarias para su corrección. Si esta desviación fuera grave o reiterada, el técnico competente pondrá este hecho en conocimiento de la Corporación Municipal, que adoptará las medidas coercitivas que estime oportunas, incluyendo, en su caso, la orden de suspensión temporal o permanente de las obras.

Las medidas impuestas de acuerdo al Programa de Vigilancia Ambiental serán a todos los efectos asumidas por los promotores de las actuaciones sometidas.

Apartado 4. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PGOU

Artículo VIII.3.8. Programa de Seguimiento Ambiental del PGOU

1. Además de controlar individualmente las distintas obras de desarrollo del Plan, el técnico competente elaborará un Seguimiento Ambiental del PGOU que permita supervisar el cumplimiento y la eficacia de las medidas correctoras a lo largo de todo el municipio.

Los parámetros a vigilar serán los siguientes:

- Estado de los distintos vectores ambientales:
 - Contaminación de los cauces y las aguas subterráneas.
 - Niveles de inmisión de la atmósfera.
 - Niveles de ruido en las proximidades de las obras.
 - Presencia de residuos gestionados inadecuadamente.
 - Aparición de procesos erosivos o inestabilidad de laderas.
 - Estado de los suelos y la vegetación.
 - Observación de cambios en el comportamiento de las comunidades faunísticas.
 - Alteración no prevista del paisaje.
 - Afección a los distintos bienes del patrimonio histórico.



Molestias inadmisibles a la población.

- Nivel de cumplimiento de la normativa ambiental de aplicación directa.
- Presencia de actuaciones ilegales respecto de:

La normativa de ordenación y protección del Plan.

La legislación sectorial en materia de Medio Ambiente.

El sistema de evaluación y seguimiento ambiental establecidos en el presente capítulo.

2. En el caso de detectar impactos no previstos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental o considerar insuficiente la eficacia de las medidas adoptadas, los Servicios Técnicos Municipales que velan por el cumplimiento del presente seguimiento propondrán las medidas adicionales que estime necesarias.

Artículo VIII.3.9. Emisión de informes

1. El objetivo de las medidas ambientales, correctoras o preventivas, será la adecuada conservación de los distintos factores ambientales. En este sentido, el Ayuntamiento de Corvera de Toranzo, a través de los resultados del Programa de Seguimiento Ambiental, podrá proponer otras medidas alternativas o complementarias, que -en caso de suponer un cambio significativo respecto a lo establecido por el ISA o por la Memoria Ambiental- deberán ser informadas favorablemente por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística antes de ser aplicadas.

2. En los quince años posteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, el Ayuntamiento presentará en la Consejería que ostente las competencias en materia de evaluación ambiental urbanística un informe anual en el que se refleje el grado de desarrollo y cumplimiento del condicionado ambiental y las medidas preventivas y correctoras recogidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental aprobatoria de este planeamiento.

3. Si el Ayuntamiento detectase algún impacto ambiental no previsto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, deberá comunicarlo a la Consejería competente del Gobierno de Cantabria para que, si lo estima conveniente, establezca nuevas medidas correctoras.

Artículo VIII.3.10. Indicadores de referencia en el seguimiento ambiental del PGOU

Para facilitar el seguimiento y completar los indicadores ya recogidos por el ISA, el Seguimiento Ambiental del PGOU incorporará los indicadores que a continuación se exponen, justificando, en caso contrario, su no consideración.

1. Ocupación del suelo

- Superficie -en relación a la total del municipio- de suelo urbano (incluidos sistemas generales) + suelo urbanizable (incluidos sistemas generales) + suelo ocupado por sistemas generales en suelo no urbanizable, con el planeamiento vigente y con el propuesto.

- Superficie de suelo urbano por habitante (residencial, industrial y otros usos) consumido y capacidad edificatoria del suelo urbano vacante.
- Superficie de suelo urbanizable por habitante (residencial, industrial y otros usos) desarrollado y capacidad edificatoria del suelo urbanizable propuesto.
- Superficie de suelo rústico por habitante, diferenciando categorías.
- Número de viviendas ejecutadas y ocupadas. Diferenciando en cada clase de suelo.
- Cambios en la ocupación del suelo diferenciando: superficies artificiales, tierras de labor y cultivos agrícolas, praderías y pastizales, bosques y matorrales boscosos, suelo improductivo, humedales y láminas de agua.
- Número de explotaciones agrarias autorizadas y superficie asociada.
- Superficie urbana rehabilitada.
- Superficie de zonas degradadas o contaminadas recuperadas.
- Superficie destinada a zonas periféricas de protección de los bienes o valores ambientales y del patrimonio.
- Superficie de patrimonio municipal y/o público de suelo en el municipio.

2. Ciclo del agua

- Superficie urbana que se sitúa en zona inundable: superficie por usos dominantes, de suelos urbanos y urbanizables, que se sitúan en zonas inundables, antes y después del plan.
- Demanda total municipal de agua (m^3 / trimestre, m^3 / año).
- Distribución sectorial del consumo de agua, considerando residencial, industrial y otros (espacios libres, dotaciones y otros servicios municipales). (Consumo del sector / demanda total de agua) x 100.
- Pérdidas en la red de abastecimiento. (% sobre la demanda total).
- Vertidos (m^3 por habitante equivalente al trimestre y al año).
- Porcentaje de viviendas conectadas a depuradora.
- Número de habitantes equivalentes vertidos para los usos residencial e industrial.
- Índice de calidad de las aguas a la entrada de la EDAR.
- Agua reutilizada por habitante antes y después del plan.
- Porcentaje de red separativa respecto al total de la red y superficie servida.
- Calidad del agua de los ríos y biodiversidad piscícola.

3. Calidad del aire (contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética)

- Índice de calidad del aire de las distintas zonas características de las áreas pobladas.
- Población, en número y % respecto del total, expuesta a concentraciones de algún contaminante que rebase los límites legales en una o varias ocasiones. Identificar los contaminantes y superaciones, así como posibles focos.
- Superficie municipal gravada por servidumbres acústicas de las infraestructuras de transporte.



- Superficie de áreas acústicas que no cumplen con los objetivos de calidad acústica para ruido con el planeamiento propuesto y población residente en las mismas.
- Población, en número y % respecto del total, de áreas urbanizadas existentes expuesta a niveles sonoros superiores a los dispuestos por la legislación vigente. Inversión destinada a implantar medidas correctoras.
- Número y % respecto del total de lámparas y luminarias de la red de alumbrado público que cumple con las especificaciones técnicas de prevención de la contaminación lumínica. Superficie municipal iluminada con criterios de prevención de la contaminación lumínica respecto de la total cubierta por la red de alumbrado público.
- Número y potencia de antenas e instalaciones de telefonía móvil localizadas en zonas pobladas.
- Superficie destinada a bandas de protección de la población contra los diferentes tipos de contaminación.

4. Biodiversidad, patrimonio natural y medio rural

- Hábitats protegidos en razón de su valor ambiental presentes en el territorio y superficie total ocupada por cada uno de ellos.
- Superficie de nuevos corredores ecológicos generados por el plan.
- Superficie de espacios de elevado valor ecológico recuperados (riberas, marismas, bosquetes de frondosas autóctonas...).
- Superficie de parques públicos y zonas verdes por habitante, antes y después del plan.
- Longitud de sendas y caminos recuperados en suelo rústico.
- Nuevos equipamientos, dotaciones e infraestructuras construidos en las zonas rurales.
- Superficie de suelos de alto valor agrológico detraídos para usos urbanísticos.

5. Paisaje

- Número de elementos del patrimonio histórico, artístico y cultural intervenidos para su conservación y puesta en valor.
- Superficie de espacios públicos destinada al conocimiento, difusión y promoción de patrimonio cultural, del arte y de la etnografía.
- Número de edificios, monumentos u otros elementos de interés local catalogados y protegidos.

6. Riesgos naturales y antrópicos

- Superficie afectada por riesgos naturales y tecnológicos (% respecto al término municipal).
 - % en suelo urbano
 - % en suelo urbanizable
 - % en suelo rústico
- Población real o potencial afectada (nº de habitantes).

7. Movilidad

- Distribución de la superficie municipal dedicada a infraestructuras de transporte (% respecto al término municipal).
 - (Superficie de uso peatonal / superficie municipal dedicada a infraestructuras de transporte) x 100.
 - (Superficie acondicionada a bicicletas / superficie municipal dedicada a infraestructuras de transporte) x 100. Longitud de itinerarios específicos para bicicletas.
 - (Superficie de uso y reserva a transportes públicos / superficie municipal dedicada a infraestructuras de transporte) x 100.
 - Metros cuadrados de aparcamiento en superficie pública (en zonas residenciales, industriales y en terciario /rotacional).
 - Intensidad media diaria de vehículos –ligeros y pesados- en las vías de comunicación consideradas estructurantes del territorio (sistemas generales).

8. Gestión de materiales y de residuos

- Generación de residuos urbanos (Kg/habitante y año).
- Gestión de residuos sólidos urbanos (Tm/año y distribución entre vertedero, incineración, reutilización y reciclaje).
- Número de contenedores disponibles por cada 100 habitantes.
- Índice de utilización del punto limpio.
- Generación de residuos peligrosos (Tm/año).
- Volumen de material excedentario resultante de las obras de urbanización y edificación en desarrollo del planeamiento propuesto. Gestión por tipo y destino de los excedentes.
- % de residuos de la construcción reciclados en obra o en lugares autorizados antes y después del plan.

9. Eficiencia energética

- Consumo total de electricidad y gas y distribución por sectores (municipal, residencial, industrial, servicios).
- Consumo energético doméstico (electricidad y gas) por habitante y año antes y después del plan.
- Gasto energético en alumbrado público.
- Número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables disponible en el municipio.
- Número de edificaciones con certificación energética.



OTRAS DISPOSICIONES

Disposiciones Adicionales

DA.1 Documentos específicamente normativos

1. Deben considerarse como parte integrante de las Normativa los siguientes documentos:

- a) Fichas de sectores en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, así como las de los planes especiales.
- b) Los instrumentos de Protección del Patrimonio (CEP y CAM) con el alcance de las determinaciones de las fichas que se establece en su regulación concreta, así como el CER.
- c) El Plan Especial del Conjunto Histórico de Alceda
- c) Las Medidas de Prevención y Protección Ambiental, el Programa de Seguimiento Ambiental y las determinaciones de la Memoria Ambiental.

2. El contenido de cada ficha tiene carácter vinculante para la ordenación y gestión, salvo en lo específicamente expresado como indicativo. Las superficies indicadas, lo son sin perjuicio de su adaptación mediante medición sobre la realidad física, previa verificación municipal (Artículo I.1.5.)

DA.2 Suelos Inundables

Las zonas de ampliación de Suelo Urbano afectadas por el condicionante de inundabilidad que no hayan agotado sus posibilidades edificatorias conforme a lo previsto en el PGOU, no podrán materializar dicha edificabilidad en la zona de policía del dominio público hidráulico, salvo autorización en contra del Organismo de cuenca, como resultado de la tramitación precisa para su autorización.

DA.4 Plan Especial de Infraestructuras

1. El Ayuntamiento de Corvera de Toranzo redactará y tramitará hasta su aprobación definitiva un Plan Especial que estudie y ordene las infraestructuras abastecimiento de agua y de saneamiento y, en su caso, depuración, existentes y previstas, adoptando las medidas correctoras necesarias para coordinarse las infraestructuras supramunicipales con las necesarias para los desarrollos previstos. Asimismo, coordinará las necesidades de infraestructura eléctrica, conforme a las determinaciones del PGOU, y cuantas otras infraestructuras sea preciso ordenar desde la perspectiva municipal para el desarrollo de las previsiones del PGOU.

2. La aprobación inicial del Plan Especial de infraestructuras se producirá en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del Plan.

3. Hasta su aprobación, los ámbitos de nuevo desarrollo deberán acreditar las garantías de suministro en el instrumento de ordenación además de que el vertido es convenientemente tratado. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá imponer las medidas complementarias que, concordantes con el Plan Especial en fase de elaboración o tramitación, se consideren oportunas.



Disposiciones Transitorias

DT.1 Expedientes en trámite

A los efectos de permitir una sucesión racional del planeamiento y la conclusión de los correspondientes procesos de ejecución o gestión urbanística ya iniciados a la entrada en vigor del presente plan, posibilitando su eventual materialización sobre el territorio, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en la línea de lo previsto en el artículo 1 de la Ley 5/2012, que modifica la DT 5 de la Ley de Cantabria 2/2001, se introducen las siguientes disposiciones transitorias que conceden un periodo de tiempo razonable para ejercitar los **derechos en curso de consolidación** sin incurrir en responsabilidades por cambios de planeamiento.

1. Suelos urbanizados antes de la entrada en vigor del PGOU.

- a) Se regirán por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la CRU el 10 de febrero de 1989 y publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria el 3 de marzo de 1989 (en su última versión) siempre que la urbanización se haya recibido por la Administración.
- b) En el supuesto de no haberse finalizado la urbanización prevista en el proyecto de urbanización aprobado antes de la entrada en vigor del PGOU pero se hubiese iniciado la misma, el suelo se regirá por la normativa que se deroga en tanto no se declare la caducidad del proyecto de urbanización. Si el proyecto de urbanización fuese caducado una vez consumidos los plazos para su ejecución en expediente contradictorio será de aplicación la normativa prevista en el presente PGOU.
- c) De no preverse plazos para ejecutar el proyecto de urbanización ni en el acto de aprobación ni en el documento aprobado, la administración podrá establecer dicho plazo en expediente contradictorio.
- d) En los supuestos anteriores, las condiciones de aprovechamiento de cada parcela lucrativa resultante serán las determinadas en el instrumento de equidistribución aprobado, debiendo urbanizarse y cederse los espacios previstos en los instrumentos de equidistribución y de urbanización aprobados conforme a las Normas Subsidiarias que se derogan. Cuando el Plan General prevea que un espacio libre, equipamiento o vial privado conforme al anterior planeamiento pase a la condición de público, se entenderá implícita la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos de su adquisición si la misma no se hubiese producido ya.

2. Suelos gestionados y no urbanizados ni iniciada la urbanización.

- a) Se regirán por la normativa anterior siempre que no se hayan cumplido los plazos previstos para su ejecución en el documento de gestión.
- b) En el caso de no preverse plazo, se entenderá que el plazo para urbanizar es de cuatro años desde la aprobación definitiva del documento de gestión. Si hubiere transcurrido dicho plazo sin ejecutarse el proyecto de urbanización se aplicará el Plan General.

3.- Convenios de monetarización

- a) El importe satisfecho antes de la entrada en vigor del PGOU en virtud de convenios de monetarización se entenderá satisfecho a cuenta de las cesiones de aprovechamiento no susceptible de

apropiación privada cuando el suelo mantenga la situación de suelo urbano no consolidado o pase a la situación de suelo urbanizable.

- b) El importe de la compensación prevista en esta Disposición Transitoria no podrá superar el valor del aprovechamiento no susceptible de apropiación que deba ceder el afectado.
- c) Cuando el suelo pase a la situación de suelo rústico no habrá derecho a la devolución, salvo que se encuentre en plazo previsto en el planeamiento de desarrollo y en los documentos de gestión para el cumplimiento de los demás deberes urbanísticos.
- d) Cuando no se prevea un plazo para el total cumplimiento de deberes, se entenderá que el mismo es de cuatro años desde la formalización del convenio de monetarización. Transcurrido este no habrá derecho a reembolso.

4.- Licencias de construcción y proyectos de urbanización autorizados conforme a las Normas Subsidiarias.

- a) Las licencias de construcción concedidas y proyectos de urbanización aprobados conforme a las Normas Subsidiarias y no ejecutadas mantendrán su vigencia hasta su declaración de caducidad.
- b) Cuando no se haya notificado plazo de ejecución en el condicionado de la licencia o proyecto de urbanización, el plazo para el inicio de las obras será el de seis meses desde su concesión o aprobación. El plazo de ejecución y finalización de las obras será el previsto en el proyecto y en caso de no preverse será el que se notifique al promotor en expediente contradictorio.
- c) La caducidad de licencias se acordará en expediente contradictorio y en los supuestos de incumplimiento de plazos ya establecidos en la licencia o el proyecto, la Ley en caso de no establecerse en la licencia y el proyecto o fijado previamente por la administración en expediente contradictorio.

Disposiciones Derogatorias

DD Única. Planeamiento anterior

Al día siguiente de su publicación en el BOC, quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Covera de Toranzo aprobadas definitivamente por la CRU el 10 de febrero de 1989 y publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria el 3 de marzo de 1989 y sus figuras de planeamiento de desarrollo, excepto en lo expresamente recogido en el régimen transitorio y normativa del presente plan.

Asimismo, quedan derogadas las normas de igual o inferior rango cuyo contenido se oponga a lo establecido en este Plan.



equipo redactor

Los coordinadores del equipo redactor del Plan General del municipio de Corvera de Toranzo así como de sus respectivos documentos ambientales:

Marcos Jayo Ruiz, José Luis Ruiz Delgado, *Ingenieros de caminos*

Ramón Martín Val, *geógrafo*

Corvera de Toranzo, enero de dos mil veinte

ratioingenieros s.l.